gemeente Zoetermeer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Zoetermeer.

Nr. 57495
30 juni
2015

Nieuwe Huisvestingsverordening Zoetermeer 2015

Raadsbesluit nr. DOC-2015-002642

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2015

besluit
1. De Nieuwe Huisvestingsverordening Zoetermeer 2015 vast te stellen.
2. De Huisvestingsverordening 2015 Gemeente Zoetermeer in te trekken.
3. Het college op te dragen de raad in kennis te stellen van de periodieke evaluatie van de verordening en het lokaal maatwerk.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan, met dien verstande dat de ‘Nieuwe Huisvestingsverordening Zoetermeer 2015’ in werking treedt per 1 juli 2015. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 22 juni 2015

Ondertekening, Zoetermeer, 22 juni 2015
de griffier, de burgemeester,
drs K. Bolt Ch.B. Aptroot

Nieuwe huisvestingsverordening Zoetermeer 2015

AANHEF

De raad van de gemeente Zoetermeer;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van Zoetermeer d.d. 15 mei 2015;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 156 van de Gemeentewet;

Overwegende
- dat in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (2014) en de gemeentelijke Woonvisie (2009) en de lokale prestatieafspraken (2013) en regionale prestatieafspraken (2010) met de woningcorporaties de voornaamste doelstellingen en beleidskeuzen voor het beleidsterrein Wonen zijn weergeven, waarbij aanbod van voldoende sociale woningbouw een van de hoofdthema’s is;
- dat gemeenten en woningcorporaties vanuit hun expertise en gezamenlijke analyse in de regionale prestatieafspraken vaststellen dat sprake is van schaarste in het sociale huursegment tot € 710;
- dat onder meer verbetering van de aansluiting van het woningmarktaanbod op de huidige en toekomstige vraag belangrijke doelstellingen zijn, waarbij de gemeente met haar woonbeleid werkt aan een betere aansluiting van vraag en aanbod;
- dat in de regionale prestatieafspraken het belang van een ongedeelde regio Haaglanden wordt vastgesteld, omdat de woningmarkt in belangrijke mate regionaal is en dat de gemeenten in de regio op uniforme wijze sturing willen geven aan verdeling van schaarste en voorkomen van verdringing op de woningmarkt, waarbij zij rekening houden met lokale karakteristieken en regionale maatschappelijke opgaven, zoals huisvesting van de onderste segmenten van de woningmarkt, onder andere via het lokaal maatwerk in deze verordening;
- dat het behoud van sociale samenhang in de gemeente een belangrijk aandachtspunt is;
- dat de sociaaleconomische versterking van de stedelijke kwaliteit en het tegengaan van de ruimtelijke tweedeling qua inkomensverdeling en aard en omvang van de woningvoorraad binnen de stad, tussen de stad en de kernen rondom en tussen grote stad en andere gemeenten belangrijke doelstellingen zijn;
- dat hiervoor onder meer het vergroten van de keuzemogelijkheden van de EU-doelgroep van rijksbeleid op de woningmarkt en het behoud van voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden voor deze groep beleidskeuzen zijn;
- dat er een inhaalslag gemaakt dient te worden ten behoeve van een meer evenwichtige ruimtelijke spreiding van de financiële doelgroep van rijksbeleid in de regio;

- de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat regels over woonruimteverdeling alleen bij verordening mogelijk zijn;
- dat de verordening na ingaan per 1 juli 2015 een geldigheid heeft van maximaal vier jaar, dus tot uiterlijk 1 juli 2019 en dat in tussentijdse evaluatie van de verordening is voorzien;

BESLUIT

vast te stellen de volgende verordening:

Nieuwe Huisvestingsverordening Zoetermeer 2015

1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: Definities

In deze verordening en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. ***actiegebied*** : gebied dat burgemeester en wethouders hebben aangewezen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat sloop en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden;
b. ***ambtshalve inschrijving*** : het zonder formele aanvraag opnemen van huishoudens, woonachtig op te deconcentreren of op te heffen woonwagenlocaties, als standplaatszoekenden in het Register;
c. ***burgemeester en wethouders*** : burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer;
d. ***doorstromer*** : woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd over zelfstandige woonruimte in Nederland beschikt en deze leeg achterlaat voor verkoop of verhuur; onder doorstromer wordt mede begrepen iemand die (aantoonbaar met in Nederland erkende documenten) na beëindiging van een duurzame gemeenschappelijke huishouden samen met andere gezinsleden uit dit huishouden op zoek is naar zelfstandige woonruimte en met de zorg voor zijn of haar minderjarige kind(eren) is of wordt belast;
e. ***duurzaam gemeenschappelijk huishouden:*** vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
f. ***economische binding*** : binding aan de regio overeenkomstig het in artikel 14, lid 3 onder a, van de Huisvestingswet 2014 (Stb. 2014, 248) bepaalde, alsmede het duurzaam volgen van een dagopleiding in de regio;
g. ***eigenaar*** : de eigenaar is diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in art. 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
h. ***Oppervlakte van vertrekken*** : hiermee wordt bedoeld het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woning Waardering Stelsel. Vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.
i. ***gepubliceerd woningaanbod*** : het periodiek openbaar gemaakt aanbod van voor verhuur beschikbaar komende woonruimte, waarop elke woningzoekende op eigen initiatief kan reageren;
j. ***herstructureringskandidaat*** : een woningzoekende die op het moment van een actiegebiedaanwijzing:
   i. ingeschreven staat in de basisregistratie personen (BRP) op het adres en;
   ii. met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het betreffende actiegebied gelegen zelfstandige woonruimte; of
   iii. aantoonbaar tenminste anderhalf jaar inwonend is in een in het betreffende actiegebied gelegen woonruimte die met toestemming van de eigenaar door de hoofdbewoner/huurder wordt bewoond;

k. ***huishouden*** : een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren of willen voeren;
l. ***huisvestingsvergunning*** : de vergunning, bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Huisvestingswet 2014;
m. ***huurprijs*** : het daaromtrent in artikel 1, lid 1, onder a, van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
n. ***huurprijsgrens*** : de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de Huurtoeslag;
o. ***huurwoning*** : een woonruimte waarvoor de gebruiker een vergoeding verschuldigd is aan de zakelijk gerechtigde, of ten aanzien waarvan de gebruiker een huurovereenkomst is aangegaan;

p. ***indicatie*** *:* een door een onafhankelijke, ter zake deskundig persoon of orgaan opgesteld document waaruit de specifieke fysieke of andere beperkingen van een woningzoekende blijken en waarin is of op basis waarvan kan worden bepaald hoe de huisvesting van de woningzoekende daarop dient te worden afgestemd;
q. ***ingezetene:*** degene die opgenomen is in de basisadministratie van een gemeente in de regio en feitelijk in de regio hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
r. ***inkomen*** : onder inkomen wordt verstaan het gezamenlijke verzamelinkomen als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet Inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Wet Awir, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor 'belanghebbende' telkens moet worden gelezen 'aanvrager'.
s. ***inschrijfduur*** : periode dat een woningzoekende aaneensluitend is ingeschreven bij een woning-woningcorporatie als bedoeld in artikel 21;
t. ***inwoning*** : het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
u. ***kamer*** : hetgeen artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012 wordt verstaan onder verblijfsruimte;
v. ***klachtencommissie:*** een klachtencommissie spreekt zicht uit over klachten van individuele burgers over de uitvoering van de woonruimteverdeling in de gemeente Zoetermeer;
w. ***leegsta nd*** : het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn, alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de verordening];
x. ***maatschappelijke binding*** : het daaromtrent in artikel 14, lid 3 onder b van de Huisvestingswet 2014 bepaalde;
y. ***mantelzorg*** : zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door iemand uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie;
z. ***mantelzorgrelatie*** : de expliciete of stilzwijgende afspraak tussen de ontvanger en de verlener over de te verlenen mantelzorg;
aa. ***ondersteuning*** : hulp bij huishoudelijke taken, vervoer, ondersteuning bij administratie en contacten met organisaties, persoonlijke verzorging, onplanbare hulp bij angst en verwardheid of valincidenten, hulp bij medicijngebruik en gebruik van hulpmiddelen, toezicht houden en gezelschap houden;
bb. ***ondersteuningsvraag*** : een ernstige beperking in de zelfredzaamheid die het gevolg is van een lichamelijke of verstandelijke beperking, een chronische ziekte of psychische problemen;
cc. ***onttrekkingsvergunning*** : de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
dd. ***onzelfstandige woonruimte*** : woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en/of welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
ee. ***regio*** *:*samenhangend woningmarktgebied bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
ff. ***register*** : het regionaal register van woningzoekenden, als bedoeld in artikel 13 van deze verordening;
gg. ***register van standplaatszoekenden*** *:* lokaal register van standplaatszoekenden;
hh. ***splitsingsvergunning*** : de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014;
ii. ***standplaats*** : een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
jj. ***standplaatszoekende*** : degene die in het register van standplaatszoekenden is ingeschreven;
kk. ***starter*** : een woningzoekende die op dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd geen zelfstandige woonruimte leeg achterlaat voor verkoop of verhuur;
ll. ***SVH*** : vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden;
mm. ***toetsingscommissie*** : de door burgemeester en wethouders in te stellen commissie die burgemeester en wethouders adviseert ter zake van de uitvoering van artikel 32;
nn. ***woningcorporatie*** : toegelaten instelling ex artikel 70, lid 1 van de Woningwet;
oo. ***woningzoekende:*** huishouden dat zich ingeschreven heeft in het register van woningzoekenden;
pp. **woningvorming:** het verbouwen tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
qq. ***woonduur*** : de onafgebroken periode gedurende welke een woningzoekende de huidige woonruimte in Nederland zelfstandig bewoont conform de gegevens van de basisregistratie personen;
rr. ***woonruimte*** : woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i van de Huisvestingswet 2014;
ss. ***zelfstandige woonruimte*** : woonruimte, welke een eigen toegang heeft en/of welke door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2: Werkingsgebied
Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op woonruimten gelegen in de gemeente Zoetermeer.

Artikel 3: Actiegebied
Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van herstructurering of wijkverbetering gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimten vrij van bewoning te maken, zodat sloop- en/of verbetering van woonruimte kan plaatsvinden.

2 VERDELING VAN WOONRUIMTE
2.1 Algemeen

Artikel 4: Reikwijdte
1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens;
2. In afwijking van lid 1 is het bepaalde in dit hoofdstuk niet van toepassing op:
   a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
   b. onzelfstandige woonruimten;
   c. ligplaatsen voor een woonschip;
   d. standplaatsen en woonwagens;
   e. woonruimte die verhuurd is of wordt op basis van de Leegstandswet;
   f. door toegelaten instellingen verhuurde woonruimten bestemd voor studenten.

2.2. Huisvestingsvergunning

Artikel 5:Huisvestingsvergunning
1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4, lid 1 in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden, dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 6
Vervallen.

Artikel 7: Aanvragen huisvestingsvergunning
1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door het college vast te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier, waarop is aangegeven welke documenten dienen te worden overgelegd.
2. Indien de aanvraag een huisvestingsvergunning voor een huurwoning betreft, dient de aanvrager een schriftelijke verklaring van de eigenaar over te leggen, waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte in gebruik te geven.
3. Burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet verder te behandelen indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning krijgt voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte zijnde een huurwoning, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen.

Artikel 8: Verlenen huisvestingsvergunning
1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 7, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en brengen de beslissing schriftelijk ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
   a. de aanduiding van de woonruimte waarop zij betrekking heeft;
   b. de naam van de persoon of personen aan wie de huisvestingsvergunning is verleend;
   c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
   d. de mededeling dat binnen de, in de vergunning genoemde, termijn de woonruimte in gebruik dient te worden genomen.

Artikel 9: Intrekken huisvestingsvergunning
Burgemeesters en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, conform de voorwaarden als genoemd in artikel 18 van de Huisvestingswet 2014.

2.3 Criteria voor vergunningverlening en passendheidsnormen

Artikel 10: In aanmerking komen voor huisvestingsvergunning

1. Onverminderd in het bepaalde in artikel 10, lid 2 van de Huisvestingswet 2014 komen voor een huisvestingsvergunning in aanmerking degenen die aan de volgende voorwaarden hebben voldoen:
   a. de aanvrager is 18 jaar of ouder;
   b. de woonruimte wordt met toepassing van het bepaalde in artikelen 11 en 12 passend geacht voor het huishouden van de aanvrager van de huisvestingsvergunning;
   c. er is voor de woonruimte geen andere gegadigde, die op grond van artikel 21 en 22 ten opzichte van de aanvrager van de vergunning een voorrangspositie heeft;
   d. de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland.

2. Het in het eerste lid, onder c, bepaalde blijft buiten toepassing, indien een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd:
   a. door de medehuurder, volgens artikel 266 eerste lid of artikel 267 eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, die doordat de huurder de woning verlaat huurder wordt;
   b. met het oog op een voorgenomen ruil van woonruimte.

3. De huisvestingsvergunning kan worden geweigerd indien het een woonruimte betreft waarvoor gezien de fysieke inrichting en/of de ruimtelijke positie van de woonruimte door burgemeester en wethouders is bepaald dat hiervoor een door burgemeester en wethouders op advies van een door hen aangewezen instantie te verstrekken specifieke indicatie noodzakelijk is en de aanvrager niet over de daartoe vereiste indicatie beschikt.
4. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien het verlenen van de vergunning het in gebruik hebben door de aanvrager van meer dan één woonruimte tot gevolg heeft.
5. Het bepaalde in het vierde lid is niet van toepassing ten aanzien van degene die vanwege aan- of verkoop van een woonruimte tijdelijk twee woonruimten in gebruik heeft, wanneer ten genoegen van burgemeester en wethouders kan worden aangetoond, dat slechts één woonruimte feitelijk wordt bewoond.
6. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, onder b en c, wordt de vergunning altijd verleend, indien de woonruimte door de eigenaar op een wijze als bedoeld in artikel 17, gedurende 13 weken vruchteloos is aangeboden aan woningzoekenden die ingevolge het eerste lid voor die woonruimte in aanmerking komen.
7. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren indien de woonruimte is gelegen in een actiegebied.

Artikel 11: Passend toewijzen

1. Het inkomen van het huishouden moet in redelijke verhouding staan tot de huurprijs van de woonruimte:
   a. Huishoudens met een inkomen van 1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag kunnen een woonruimte tot de huurprijsgrens huren;
   b. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd in overeenstemming met de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag.

2. Voor de bepaling van het inkomen gelden de volgende uitvoeringsregels:
   a. Bij de bepaling van het rekeninkomen kan gebruik gemaakt worden van het meest recente inkomen van de woningzoekende;
   b. De aanvrager kan worden verzocht een inkomensverklaring van de Belastingdienst met betrekking tot het meest recente kalenderjaar te overleggen, ter verificatie van het opgegeven inkomen.

3. De grootte van het huishouden moet in redelijke verhouding staan tot de grootte van de woonruimte
   a. woningen met een oppervlakte als bedoeld in artikel 1, sub h van deze verordening vanaf 80 m^2 worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden;
   b. De norm genoemd onder a geldt niet voor woningen met een hogere mate van toegankelijkheid, conform bijlage II, zoals rolstoelwoningen voor mensen met een fysieke beperking en woonruimte bedoeld voor huishoudens die van deze voorraad afhankelijk zijn.

4. De functiebeperking van het huishouden, vanuit gemeentelijke indicatiestelling op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, moet in redelijke verhouding staan tot de toegankelijkheid van de woning.

Artikel 12: Nadere regels passendheid

1. In aanvulling op artikel 11 kunnen burgemeester en wethouders, na overleg met de woningcorporaties nadere regels stellen ten aanzien van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huur, ten aanzien van de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte van de woonruimte en ten aanzien van de toegankelijkheid van de woonruimte in relatie tot de functiebeperking van het huishouden;
2. Burgemeester en wethouders informeren de gemeenten in de regio over de wijze waarop lid 1 wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie van de toewijzing.

Artikel 13: Inschrijving als woningzoekende

1. Huishoudens die in aanmerking willen komen voor een huurwoning van een woningwoningcorporatie schrijven zich in het register bijde samenwerkende woningcorporaties in de regio.
2. Huishoudens worden op hun verzoek ingeschreven indien:
   - de aanvrager 18 jaar of ouder is;
   - de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of over een geldige verblijfstitel in Nederland beschikken.

3. In afwijking van het tweede lid wordt een aanvrager die nog geen 18 jaar of ouder is op zijn verzoek ingeschreven indien:
   - de aanvrager een kind heeft of
   - beide ouders van de aanvrager zijn overleden en het verzoek wordt ondersteund met een advies van een erkende voorziening voor hulpverlening of voogd of
   - de aanvrager is getrouwd of getrouwd geweest of
   - de aanvrager is geregistreerd partner of geregistreerd partner geweest of
   - er sprake is van handlichting (als bedoeld in artikel 235 van boek 1 van het Burgerlijk Wetboek).

4. Woningcorporaties hanteren een register en stellen ten aanzien van inschrijving in het register een protocol op.
5. Het in lid 4 genoemde protocol dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:
   a. Woningcorporaties hanteren een uniform protocol;
   b. het protocol wordt openbaar bekend gemaakt;
   c. onderdeel van de inschrijving is de registratie van een eventuele voorrangsverklaring;
   d. woningcorporaties stemmen het te hanteren protocol af met Burgemeester en Wethouders van de gemeenten waar zij werkzaam zijn;
   e. Indien het protocol naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders onvoldoende voldoet aan de uitgangspunten onder sub a tot en met c, treden zij binnen zes weken in overleg;

6. Woningcorporaties halen een inschrijving door indien:
   a. de woningzoekende een woning heeft aanvaard;
   b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
   c. de woningzoekende 3 keer niet reageert op een verzoek tot actualisatie van de noodzakelijke gegevens;
   d. de woningzoekende daarom verzoekt;
   e. De woningzoekende is overleden;
   f. De woningzoekende het inschrijfgeld niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan;
   g. De woningzoekende doelbewust fraudeert met zijn inschrijving om hierdoor een voorrangspositie te krijgen op andere woningzoekenden.

7. In afwijking van het gestelde in het zesde lid, onder a, wordt een inschrijving niet doorgehaald indien:
   a. de woningzoekende tijdelijk in een wisselwoning verblijft of tijdelijke woonruimte huurt;
   b. de woningzoekende die een andere woning accepteert op basis van een tijdelijke huurovereenkomst daarom verzoekt;
   c. de woningzoekende die na inschrijving op een ander woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens niet over zelfstandige woonruimte beschikt daarom verzoekt.

2.4 Ter beschikking komen van woonruimte

Artikel 14

Vervallen.

Artikel 15

Vervallen.

Artikel 16: Beschikbaar komen voor verhuur

1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte als bedoeld in artikel 4, lid 1 verplichten het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan burgemeester en wethouders te melden.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
   a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
   b. de woonruimte is ontruimd;
   c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
   d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.

3. Indien de eigenaar aan een in het eerste lid bedoelde woonruimte onderhouds- en/of verbeteringswerkzaamheden wil uitvoeren, ten gevolge waarvan de woonruimte enige tijd niet bewoond kan worden, is de eigenaar verplicht dit gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde melding te berichten. En is daarbij tevens verplicht opgave te doen van de geplande tijdsduur die met deze werkzaamheden zal zijn gemoeid, alsmede tot het melden van de beëindiging van de werkzaamheden.
4. De eigenaar dient de door burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

Artikel 17: Publicatie vrijkomende woonruimte

1. Woningcorporaties bieden hun voor verhuur vrijkomende woonruimte aan in een uniform medium.
2. Bij de publicatie hanteren de woningcorporaties een uniforme typering van woningtypologie, conform de typologie in bijlage II.
3. Bij de publicatie geven de woningcorporaties inzicht in de toegankelijkheid van de woning, zoals opgenomen in bijlage II, aansluitend bij de werkwijze vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.
4. Woonruimte waar conform artikel 22, of conform een specifieke taakstelling vanuit artikel 16 van de Huisvestingswet 2014, een voordracht tot verhuring voor wordt gedaan, hoeven niet te worden gepubliceerd, maar moeten wel achteraf worden verantwoord.

Paragraaf 2.5 Toewijzing van woonruimte

Artikel 18: Toepassing toewijzingsregels

Paragraaf 2.5 is uitsluitend van toepassing op woonruimte die wordt verhuurd door een woningcorporatie.

Artikel 19:Rangordecriteria

1. Voor een starter geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur als criterium.
2. Voor een doorstromer geldt bij de toewijzing van woonruimte de inschrijfduur en het aantal jaren aan woonduur op het moment van inschrijving, met een maximum van 5 jaar, als criterium.

Artikel 20:Regionale binding en lokaal maatwerk

1. Van de in artikel 4 aangewezen categorie woonruimte kan maximaal 50% van het aanbod met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio.
2. Maximaal de helft van de woonruimte uit lid 1 (= 25%) kan met voorrang worden toegewezen ten behoeve van het oplossen van, in afstemming met betrokken partijen, te benoemen lokale categorieën knelpunten op de woningmarkt.
3. Burgemeester en wethouders geven nadere invulling aan de onder lid 2 genoemde categorieën knelpunten, in afstemming met de lokale woningcorporaties en huurdersorganisatie(s), waarbij zij als uitgangspunten hanteren:
   a. De regels moeten transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
   b. Er is aantoonbaar sprake van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten, binnen de uitgangspunten van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014.

4. De lokale categorieën knelpunten worden benoemd in bijlage VII van deze verordening.
5. Burgemeester en wethouders worden gedelegeerd om bijlage VII van de verordening aan te passen en stellen de raad op de hoogte van de voorgenomen aanpassingen.
6. Burgemeester en wethouders informeren de raad en de gemeenten in de regio over de wijze waarop lid 2 wordt ingevuld, monitoren jaarlijks de realisatie van toewijzing conform lid 2 en informeren de raad en de gemeenten in de regio over de monitoring.

Artikel 21: Volgordebepaling woningzoekenden

1. Woningcorporaties dienen de woningzoekende die voor een overeenkomstig artikel 17 aangeboden woonruimte in aanmerking komt te selecteren uit de woningzoekenden die op de betreffende te huur aangeboden woonruimte hebben gereageerd en aan de in artikelen 11 en 12, bedoelde voorwaarden voldoen. Zij nemen daarbij de volgende rangorde in acht:
   a. woningzoekenden waarvoor Burgemeester en Wethouders op grond van een wettelijke taakstelling, volgens artikel 16 van de Huisvestingswet 2014, verantwoordelijkheid dragen;
   b. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 32, lid 2;
   c. woningzoekenden met een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 32, lid 4;
   d. woningzoekenden conform artikel 20, lid 2;
   e. overige woningzoekenden.

2. Met in achtneming van de rangorde in categorieën woningzoekenden als bepaald in het eerste lid wordt de volgorde van belangstellenden als volgt nader vastgesteld:
   a. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden hebben gereageerd, gaat de woningzoekende met de langste inschrijvingsduur of inschrijvingsduur plus het aantal jaren aan woonduur met een maximum van 5 jaar voor.
   b. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende met een verlengde voorrangsverklaring voor op degene die een eerste voorrangsverklaring heeft.
   c. In de gevallen waarin meerdere woningzoekenden met een voorrangsverklaring hebben gereageerd gaat de woningzoekende van wie de voorrangsverklaring het eerst eindigt voor;
   d. In het geval dat meerdere woningzoekenden reageren met een gelijk aflopende voorrangsverklaring is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend.
   e. In afwijking van het gestelde onder d. gaat in het geval dat meerdere woningzoekenden een gelijk aflopende voorrangsverklaring hebben, degene met een woonkostentoeslagvoorrang voor op degene met een herstructureringsvoorrang.
   f. In afwijking van het gestelde onder d. gaat in het geval dat twee kandidaten met herstructureringsvoorrang een voorrangsverklaring met gelijke vervaldatum hebben, de kandidaat waarvan de (CBS-)wijkcode van het huidig adres gelijk is aan de (CBS-)wijkcode van de geadverteerde woning voor.
   g. In het geval dat er meerdere kandidaten met een herstructureringsvoorrang zijn waarvan de (CBS-) wijkcode van het huidige adres gelijk is aan de (CBS-) wijkcode van de geadverteerde woning, is voor de onderlinge volgorde de langste woonduur bepalend.

Artikel 22:Afwijking volgordebepaling

In afwijking van artikel 21 kan een andere wijze van volgordebepaling worden gehanteerd.

1. Een woningcorporatie kan op basis van een besluit van het bestuur in zwaarwegende gevallen en in overleg met de gemeente een ter beschikking gekomen woonruimte voor verhuur aanbieden.
2. Voor plaatsing op de in het eerste lid bedoelde voordracht komen in aanmerking de woningzoekenden met een zeer hoge mate van urgentie.
3. Een woningcorporatie kan op basis van verhuurresultaten na overleg met burgemeester en wethouders alternatieve voorrangsbepalingen hanteren.

Artikel 23: Verantwoording toewijzing woonruimte

Woningcorporaties dienen openbaar bekend te maken:

1. De inschrijvingsduur of de duur van de voorrangsverklaring van de woningzoekende waaraan het gepubliceerde woningaanbod uiteindelijk is toegewezen;
2. De woningen die niet overeenkomstig artikel 17 zijn toegewezen.

2.6 Verdeling van woonruimte: klachten

Artikel 24: Afhandelen klachten

1. Voor klachten ten aanzien van het toepassen en de uitvoering van regels volgens deze verordening, niet zijnde gericht tegen een beschikking, kunnen burgemeester en wethouders een klachtencommissie instellen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de afhandeling van klachten mandateren aan de woningcorporaties. Woningcorporaties dragen zorg voor een protocol ten aanzien van de klachtafhandeling. Zij stemmen de klachtencommissie en het protocol af met de gemeenten.
3. De in lid 1 genoemde klachtencommissie dient ten minste aan de volgende uitgangspunten te voldoen:
   a. in heel de regio wordt een uniform klachtenprotocol gehanteerd;

   b. de mogelijkheid voor indienen van klachten wordt openbaar bekend gemaakt;
   c. de klachtencommissie functioneert onafhankelijk van de woningcorporatie;
   d. jaarlijks per uiterlijk 1 maart rapporteren de woningcorporaties over ingediende klachten en klachtafhandeling.

4. De afdoening van klachten door de klachtencommissie is bindend.

3 INSCHRIJVING STANDPLAATSZOEKENDEN

Artikel 25: Gemeentelijk register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders kunnen zorgdragen voor het aanleggen en bijhouden van een gemeentelijk register van standplaatszoekenden.
2. Het gemeentelijk register vermeldt de standplaatszoekenden met inschrijvingsduur en herstructureringsvoorrang.
3. Inschrijvingen in/uit het regionaal register van standplaatszoekenden worden met behoud van opgebouwde rechten overgeschreven naar het gemeentelijk register van standplaatszoekenden.

Artikel 26: Inschrijving

1. In het gemeentelijk register van standplaatszoekenden worden op hun verzoek als standplaatszoekenden ingeschreven de huishoudens die voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. De aanvrager is 18 jaar of ouder;
   b. De leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit, dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland;
   c. Het inschrijvingsformulier is correct en volledig ingevuld, inclusief de daarin gevraagde bijlagen.

2. Het verzoek om in de gemeente als standplaatszoekende te worden ingeschreven in het register van standplaatszoekenden wordt gericht aan op een door burgemeester en wethouders opgesteld en door het college vastgesteld inschrijvingsformulier en gaat vergezeld van:
   - een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, indien de inschrijving plaatsvindt in een andere gemeente dan de huidige woonplaats;
   - zo nodig andere bescheiden die door burgemeester en wethouders voor beoordeling van de aanvraag nodig geoordeeld worden.

3. Het inschrijvingsformulier bevat minimaal de volgende gegevens:
   a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en van de eventueel tot het huishouden behorende personen;
   b. het huidige woonadres.

4. Burgemeester en wethouders bepalen of de standplaatszoekende voldoet aan de voorwaarden in het eerste, tweede en derde lid, en gaat over tot inschrijving in het gemeentelijk register indien aan deze voorwaarden is voldaan.
5. Inschrijving als standplaatszoekende kan ook ambtshalve plaatsvinden.
6. Burgemeester en wethouders dragen in ieder geval zorg voor het laten registreren van de standplaatszoekenden waaraan ambtshalve herstructureringsvoorrang is toegekend. Bij gewijzigde omstandigheden kan de toegekende herstructureringsvoorrang ambtshalve komen te vervallen.

Artikel 27: Bewijs van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders verstrekken aan standplaatszoekenden die (ambtshalve) zijn ingeschreven een bewijs van inschrijving waarop de volgende gegevens worden vermeld:
   - naam van de aanvrager en het aantal meeverhuizende personen;
   - adresgegevens;
   - inschrijvingsdatum;
   - voorranggegevens indien van toepassing.

2. Als datum van inschrijving geldt de datum waarop aan de voorwaarden in artikel 26, eerste, tweede en derde lid, is voldaan.
3. Als datum van een ambtshalve inschrijving geldt de datum waarop de standplaatszoekende aan de voorwaarden in artikel 26, eerste lid, voldoet en het college van Burgemeester en wethouders de standplaatszoekende heeft ingeschreven.

Artikel 28: Geldigheidsduur van inschrijving in het register

1. De inschrijving in het gemeentelijke register van standplaatszoekenden blijft behoudens het gestelde in artikel 30 twee jaar geldig.

2. De inschrijving wordt telkens na twee jaar ambtshalve met twee jaar verlengd tenzij de standplaatszoekende niet heeft gereageerd op een aanschrijving van het college aangaande de inschrijving in het gemeentelijk register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

Artikel 29: Wijziging van inschrijving in het register

1. In het geval van bijschrijving in verband met een bestaand(e) dan wel voorgenomen huwelijk c.q. samenwoning, kan de inschrijving op naam van de beide partners worden gesteld.
2. Wordt de relatie als bedoeld in het vorige lid beëindigd, anders dan bij overlijden, dan kunnen de beide partners zich afzonderlijk laten inschrijven. De hoofdinschrijver behoudt de registratieduur van de inschrijving. Voor de partner die geen hoofdinschrijver is, geldt het moment van bijschrijven bij de hoofdinschrijver of indien de partner al voorafgaand aan de bijschrijving inschrijftijd had opgebouwd, het moment van de oorspronkelijke inschrijving van de partner, als registratieduur.
3. Wordt de relatie beëindigd door overlijden van een van de partners dan blijft de inschrijving van de nog levende overgebleven partner zijn geldigheid behouden.
4. Wordt de relatie beëindigd en is er sprake van een ambtshalve inschrijving, dan beslissen burgemeester en wethouders of beide partners apart worden ingeschreven.
5. De ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid worden door burgemeester en wethouders van de wijziging van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 30: Doorhaling van inschrijving

1. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het gemeentelijke register van standplaatszoekenden indien:
   a. de standplaatszoekende naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
   b. de standplaatszoekende daarom verzoekt, met uitzondering van de ambtshalve ingeschrevenen;
   c. de standplaatszoekende komt te overlijden;
   d. de standplaatszoekende een standplaats in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
   e. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzing en acceptatie van een woning;
   f. de standplaatszoekende al dan niet opzettelijk foutieve gegevens verstrekt heeft bij de inschrijving of verzuimd heeft belangrijke wijzigingen bijtijds door te geven;
   g. de standplaatszoekende niet reageert op een aanschrijving van burgemeester en wethouders aangaande de inschrijving of bedoeld als een controle op de inschrijving in het gemeentelijke register, binnen vier weken na de datum van de aanschrijving.

2. Voor zover mogelijk worden ingeschrevenen als bedoeld in het eerste lid door burgemeester en wethouders van de doorhaling van inschrijving schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 31: Volgordebepaling toewijzing standplaatsen

1. Standplaatsen worden alleen toegewezen aan standplaatszoekenden die ingeschreven staan in het gemeentelijke register van standplaatszoekenden.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 21 nemen eigenaren van standplaatsen bij het selecteren van een gegadigde voor een standplaats de volgende rangorde in acht:
   a) standplaatszoekenden met herstructureringsvoorrang;
   b) standplaatszoekenden met de langste registratieduur;
   c) bij gelijke registratieduur gaat de standplaatszoekende met de langste woonduur voor;
   d) bij gelijke registratieduur en woonduur gaat de standplaatszoekende met de hoogste leeftijd voor.

4 VOORRANGSVERKLARING

Artikel 32:Verkrijgen voorrangsverklaring

1. Voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring dient een verzoek overeenkomstig artikel 32 te worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Een voorrangsverklaring wordt verleend indien de indieners:
   a. 18 jaar of ouder zijn;
   b. gedurende de termijn van minimaal één jaar ingezetene zijn, ofwel beschikken over een economische of maatschappelijke binding, dan wel in de positie verkeren als bedoeld in artikel 12 lid 3, van de Huisvestingswet 2014 en
   c. de Nederlandse nationaliteit bezitten dan wel beschikken over een geldige verblijfstitel in Nederland en

d. buiten eigen schuld en toedoen in een dusdanige situatie verkeren dat zij binnen 3 maanden andere woonruimte behoeven en
e. naar verwachting bij toepassing van de in artikel 21, eerste lid, bedoelde volgordecriteria niet binnen die termijn andere woonruimte zullen krijgen en
f. hun betreffende situatie niet op een andere wijze kunnen oplossen.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 12, lid 3 van de Huisvestingswet 2014 wordt een voorrangsverklaring volgens lid 1 verleend:
   a. indien een woonsituatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders door sociale en/of medische omstandigheden zodanig is verstoord dat levensgevaar voor één of meer leden van het huishouden dreigt dan wel dat één of meer leden van het huishouden zodanig geestelijk, emotioneel en/of lichamelijk belast is, dat volledige ontwrichting uit het geheel waar betrokkene deel van uitmaakt, optreedt en zelf niet in staat is dit op te lossen;
   b. indien een woningzoekende een woonkostentoeslag ontvangt die structureel is en noodzaakt tot verhuizing.
   c. indien bij een huurder die mantelzorg ontvangt of verleent door verhuizing de afstand tussen de woningen van de ontvanger en verlener van mantelzorg wordt verminderd tot een als redelijk te kwalificeren loop- en / of fietsafstand. De toepassing van dit artikel geldt ter beoordeling aan de toetsingscommissie, op basis van een advies van het WMO-loket in een afgegeven mantelzorgverklaring ten aanzien van een mantelzorgrelatie. De inhoud van dit advies is afgestemd op het format in bijlage III.
   d. Vergunninghouders, als bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet 2014.
   e. Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.

3. De onder lid 1 bedoelde voorrangsverklaring is geldig in de gemeente Zoetermeer. Voorrangsverklaringen van de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Westland worden geaccepteerd in Zoetermeer als waren het een voorrangsverklaring van de gemeente Zoetermeer, tenzij anders is vermeld op de voorrangsverklaring.
4. Een voorrangsverklaring wordt eveneens verleend aan herstructureringskandidaten die woonachtig zijn in een binnen 24 maanden te slopen of ingrijpend te verbeteren woonruimte en die naar verwachting bij toepassing van de in artikel 21, eerste lid, bedoelde volgordecriteria niet binnen die termijn andere woonruimte zullen of kunnen krijgen.
5. De in het eerste en vierde lid bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor de door burgemeester en wethouders aan te geven categorieën woonruimte waarmee enkel de situatie van de woningzoekende die aanleiding is voor een voorrangsverklaring binnen drie respectievelijk twaalf maanden kan worden opgelost.
6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere uitvoeringsregels vaststellen voor het verlenen van een voorrangsverklaring aan woningzoekenden en stemmen deze af in de regio.
7. De bevoegdheden in het vijfde en zesde lid worden gedelegeerd naar burgemeester en wethouders.

Artikel 33: Geldigheidstermijn voorrangsverklaring

1. De in artikel 32, lid 2 bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van drie maanden.
2. De in artikel 32, lid 4 bedoelde voorrangsverklaring geldt alleen voor een termijn van ten hoogste twaalf maanden.
3. Indien de woningzoekende kan aantonen dat de voorrangsverklaring niet binnen de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldt kon worden benut én er niet sprake is van een (of meer) weigeringen van een passende woningaanbieding, kan na advies van de toetsingscommissie de duur van de voorrangsverklaring ten hoogste één maal worden verlengd. Bij de verlenging kunnen burgemeester en wethouders de op grond van het artikel 32, vijfde lid aangegeven woonruimte wijzigen.
4. Een verzoek tot verlenging als bedoeld in het derde lid dient door de woningzoekende binnen twee weken na afloop van de geldigheidstermijn van de voorrangsverklaring te worden aangevraagd.

Artikel 34:Aanvraag voorrangsverklaring

1. Om in aanmerking te komen voor een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 32, eerste en vierde lid, moet een woningzoekende deze aanvragen bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woningzoekende woonachtig is door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door het college vast te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.

2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid dienen woningzoekenden die niet woonachtig zijn in de gemeente de voorrangsverklaring aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten waarin zij een woning zoeken.
3. De aanvrager van de voorrangsverklaring dient op het aanvraagformulier als bedoeld in het eerste lid gemotiveerd aan te geven tot welke categorie woningzoekenden bedoeld in artikel 32, eerste en vierde lid, hij behoort en daartoe strekkende bewijsstukken, rapportages en andere bescheiden over te leggen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de onder het eerste en tweede lid genoemde bevoegdheden mandateren aan de woningcorporaties.

Artikel 35:Beslissing over voorrangsverklaring

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de in artikel 34, eerste lid, bedoelde aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en de daarbij over te leggen bescheiden en brengen de beslissing ter kennis van de aanvrager.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie. In dat geval blijft het vierde lid buiten toepassing.
4. Burgemeester en wethouders beslissen slechts op de aanvraag nadat de toetsingscommissie ter zake een advies heeft uitgebracht.
5. Indien het advies van de toetsingscommissie betrekking heeft op een woningzoekende die buiten eigen schuld of toedoen tenminste 3 maanden verblijft in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang betrekt de toetsingscommissie daarbij het advies van de instantie op wiens advies de woningzoekende is opgenomen in het (te)huis voor noodopvang.
6. Een voorrangsverklaring bevat in ieder geval:
   a. de datum waarop de voorrangspositie van kracht wordt;
   b. de termijn waarvoor de voorrangsverklaring geldig is;
   c. de soort woonruimte waarvoor de voorrangsverklaring geldig is.
   d. de naam van de gemeenten waar de voorrangsverklaring geldig is.

Artikel 36:Bezwaar tegen besluit aanvraag voorrangsverklaring

Het indienen van bezwaar tegen het besluit van burgemeester en wethouders inzake de aanvraag van een voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 32, eerste lid, juncto artikel 33 lid 1, schorst de werking van het betreffende besluit.

Artikel 37:Wijziging en beëindiging voorrangsverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders na advies van de toetsingscommissie, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van de afgegeven voorrangsverklaring te wijzigen. Op de termijnen voor beslissing tot en mededeling van een wijziging is het bepaalde in artikel 35 van overeenkomstige toepassing.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsverklaring intrekken, indien:
   a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring niet meer wordt voldaan;
   b. de voorrangsverklaring is verstrekt op grond van gegevens waarvan de houder van de voorrangsverklaring wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
   c. indien de houder van de voorrangsverklaring na de afgifte van de voorrangsverklaring zelfstandige woonruimte in gebruik genomen heeft;
3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege als de termijn waarvoor zij geldig is afloopt.

5 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

5.1 Splitsing in appartementen

Artikel 38: Toepassing categorieën woonruimte

Het verbod als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage IV van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

Artikel 39: Aanvraag splitsingsvergunning

1. Voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning moet een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door het college vast te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
   a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;

b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
c. straat en huisnummer; de kadastrale ligging en het jaar van het tot stand komen van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
d. de aard en het huidige gebruik van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
e. de namen en de adressen van de bewoners van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

3. Bij de aanvraag moet worden overgelegd een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten.
4. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dient te worden overgelegd een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur.
5. Indien burgemeester en wethouders daartoe verzoeken, dient te worden overgelegd een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en de maximale huurprijzen van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten.

Artikel 40: Beslissing over aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een splitsingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Artikel 41: Weigeringsgronden splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning weigeren, indien:
   a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of laatstelijk verhuurd zijn geweest, en
   b. de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten lager is dan de huurprijsgrens, en
   c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning, en
   d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning eveneens weigeren, indien:
   a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening (Stb. 2006, 566) of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen, en
   b. de huurprijs van één of meer van die voormalige woonruimte(n) lager is dan de huurprijsgrens, en
   c. niet gewaarborgd is dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur te bewoning, en
   d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.

3. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning eveneens weigeren, indien:
   a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of voor een herziening daarvan in procedure is,
   b. het ontwerp voor dat plan, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag om vergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens het tweede lid is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,
   c. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan nagestreefde of na te streven doeleinden, en
   d. het belang dat de vergunningsaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de modernisering of vervanging.

4. Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde splitsingsvergunning ten slotte weigeren, indien:
   a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en
   b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.

5. Van gebreken als bedoeld in het vierde lid is in ieder geval sprake, indien burgemeester en wethouders ingevolge artikel 1 b en/of artikel 13 van de Woningwet een aanschrijving hebben uitgevaardigd en nog niet aan deze aanschrijving is voldaan of een aanschrijving kunnen uitvaardigen.

Artikel 42: Aanhouden aanvraag om splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning aan indien:
   a. voor de datum van indiening van de vergunningaanvraag voor het gebied waarin het gebouw, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen een voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is geworden met het oog op de voorbereiding van een herstructureringsplan of van herziening daarvan;
   b. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het herstructureringsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
   c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs verwacht mag worden dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de herstructurering.

2. De aanhouding als bedoeld in het eerste lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet ruimtelijke ordening is vervallen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning tevens aanhouden indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 41, vierde lid, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning op grond van het derde lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn wordt de vergunning verleend.

Artikel 43: Geldigheidsduur afgegeven splitsingsvergunning

Een door burgemeester en wethouders afgegeven splitsingsvergunning heeft een geldigheidsduur van 1 jaar, tenzij op de splitsingsvergunning een andere geldigheidsduur is vermeld.

Artikel 44: Overschrijven splitsingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning op verzoek van degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende, overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de splitsingsvergunning is gesteld.

5.2 Onttrekkingen, samenvoeging en omzetting

Artikel 45: Toepassing categorieën woonruimte

Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte, die behoren tot de in bijlage V van deze verordening opgenomen categorieën woonruimte.

Artikel 46: Aanvraag onttrekkingsvergunning

1. Voor het verkrijgen van een onttrekkingsvergunning moet een aanvraag worden ingediend bij burgemeester en wethouders door middel van een daartoe door de gemeente beschikbaar te stellen en door het college vast te stellen en door de aanvrager in te vullen formulier.
2. De aanvraag moet inhouden:
   a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager en tevens van de eigenaar indien deze niet de aanvrager is;
   b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
   c. gegevens over de huidige situatie:
      - het adres van de woning;

- de huur- of koopprijs;
- het aantal kamers;
- de gebruiksoppervlakte;
- de staat van onderhoud;

d. gegevens over de beoogde situatie:
- de bestemming;
- de bouwtekening / de bouwvergunning;
- het compensatievoorstel;
- de gronden waarop de aanvraag berust.

e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
- de verwachte huur- of koopprijs;
- de naam van de toekomstige bewoner;
- de omvang van het huishouden van de toekomstige bewoner.

Artikel 47: Beslissing over aanvraag

1. Burgemeester en wethouder beslissen op de aanvraag om een onttrekkingsvergunning binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid voor ten hoogste 6 weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.
3. Indien de onttrekkingsvergunning wordt gevraagd ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf dan kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
4. Indien de onttrekkingsvergunning wordt gevraagd ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici dan kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 48: Verlenen onttrekkingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen of weigeren de onttrekkingsvergunning met inachtneming van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het belang van de leefbaarheid.

Artikel 49:

Vervallen.

Artikel 50: Tijdelijke woonruimteonttrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen voor tijdelijke woonruimteonttrekking alleen een onttrekkingsvergunning verlenen indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die woonruimteonttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren.
2. Burgemeester en wethouders nemen in de vergunning een termijn op, waarna de onttrekking moet zijn beëindigd. Deze termijn bedraagt ook na verlenging niet meer dan vijf jaar.

Artikel 51: Gebruik zonder onttrekkingsvergunning

Indien sprake is van het gebruik van woonruimte zonder onttrekkingsvergunning anders dan voor permanente bewoning of kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, kunnen burgemeester en wethouders de woonruimte verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven op het moment dat de woonruimte in gebruik wordt genomen voor bewoning, of dat de woonruimte door verhuur of verkoop opnieuw voor bewoning wordt bestemd, of indien alsnog een onttrekkingsvergunning wordt verleend.

Artikel 52: Overschrijven onttrekkingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de toestemming tot onttrekking op verzoek van degene op wiens naam de toestemming is gesteld of van zijn rechtverkrijgende, overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de toestemming is gesteld.

6 OVERIGE BEPALINGEN

6.1 Verslaglegging en monitoring

Artikel 53:Verslaglegging door eigenaren van woonruimte

1. Burgemeester en wethouders en eigenaren van woonruimten zorgen jaarlijks voor een monitor van de huisvesting van nader aan te geven categorieën woningzoekenden. Jaarlijks voor 1 april brengen eigenaren van woonruimten hiertoe verslag uit aan Burgemeester en wethouders.
2. In aanvulling op lid 1 leveren eigenaren van woonruimten voor 1 april tevens de voorraadgegevens en aanbodgegevens aan Burgemeester en wethouders, overeenkomstig de in een overeenkomst vastgelegde afspraken.
3. Op basis van de verslaglegging evalueren Burgemeester en wethouders, samen met woningcorporaties, voor 1 juli van het jaar de werking van de woonruimteverdeling. Op grond van de evaluatie besluiten zij over eventuele aanpassing van de verordening.

6.2 Handhaving en sancties

Artikel 54:Handhaving bij overtreding

Overtreding van het bepaalde in artikel 16 en 38 kan worden gestraft met een geldboete van de eerste of vierde categorie, zoals bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 55 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.
2. Overtredingen van artikel 5 en artikel 45 kunnen worden beboet met een bestuurlijke boete.
3. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 5, tweede lid of artikel 45 en binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding is geconstateerd wordt de overtreding beboet met een hogere bestuurlijke boete.
4. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 5 tweede lid of artikel 45 en de overtreding vanuit een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte is geconstateerd, wordt de overtreding beboet met een hogere bestuurlijke boete.
5. Bij de toepassing van het gestelde in voorgaande leden hanteren burgemeester en wethouders de boetes als vermeld in Bijlage VI van deze verordening.

Artikel 56: Handhavingsambtenaren

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.

6.3 Restbepalingen

Artikel 57:Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 58:Onvoorziene omstandigheden en experimenten

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij hij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of een afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting:
   a. Deze experimenten moeten passen binnen de kaders van de Huisvestingswet 2014;
   b. Een experiment kan een maximale geldigheidsduur van twee jaar hebben.

Artikel 59: Mandatering

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan door hen daartoe speciaal aan te wijzen ambtenaren.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de uitoefening van bevoegdheden krachtens artikel 7 tot en met 10 van deze verordening te mandateren aan eigenaren van woonruimte.
3. Mandatering wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de ingezetenen van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

7 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 60:Overgangsbepaling bezwaar en beroep
Op procedures inzake bezwaar en beroep die zijn ingesteld voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening en voor zover daarop bij inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, blijft het recht zoals het gold voor die dag van toepassing.

Artikel 61 Overgangsbepaling voorrangverklaring, huisvestings-, splitsings- of onttrekkings-vergunning
1. Aanvragen van woningzoekenden om vaststelling van de urgentie of een voorrangsverklaring of om verlening van een huisvestingsvergunning welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.
2. Aanvragen om verlening van een onttrekkingsvergunning of een splitsingsvergunning, welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.

Artikel 62 Titel
Deze verordening kan worden aangehaald als Nieuwe Huisvestingsverordening Zoetermeer 2015.

Artikel 63 In werking treden
Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juli 2015.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zoetermeer in zijn openbare vergadering

d.d. 22 juni 2015,
de griffier,
de burgemeester,

Bijlage I

Vervallen.

Bijlage II

Begripsomschrijvingen als bedoeld in artikel 17 (woningtypen)

a. *eengezinswoning*: woonruimte met minimaal twee woonlagen zonder woonruimte er boven, met een tuin en met een voordeur aan de straat;

b. *benedenwoning*: gelijkvloerse woonruimte met de voordeur aan de straat;

c. *bovenwoning*: woonruimte op de eerste en/of tweede, tevens bovenste woonlaag en niet gelegen in een flatgebouw;

d. *portiekwoning*: gelijkvloerse woonruimte met de voordeur in een portiek, gelegen in een gebouw met maximaal vier woonlagen;

e. *flat zonder lift*: gelijkvloerse woonruimte aan een galerij in een gebouw met maximaal vier woonlagen.

f. *flat met lift*: gelijkvloerse woonruimte aan een galerij, portiek of corridor in een gebouw met meerdere woonlagen en een lift;

g. *benedenmaisonnette*: woonruimte met eigen toegang op de begane grond en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan één op de begane grond;

h. *bovenmaisonnette*: woonruimte met een eigen toegang en bestaande uit minimaal twee door een inwendige trap verbonden woonlagen, waarvan geen op de begane grond;

i. *HAT-eenheid* (Huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens): kleine woonruimte met 1 of 2 kamers, meestal met een keukenblok in de (woon)kamer en dikwijls gebouwd in speciaal voor deze woongroep ontworpen panden of in bestaande aangepaste gebouwen; een *zelfstandige* HAT-eenheid heeft een eigen voordeur, keuken, douche en wc; een *onzelfstandige* HAT-eenheid deelt deze voorzieningen met andere HAT-eenheden.

Woningen naar mate van toegankelijkheid

j. *Gelijkvloerse woning (*)*
   1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift.
   2. Bereikbaar zonder treden.
   3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.

k. *Rollatorwoning (**)*
   1. Drempels maximaal 2 cm.
   2. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1.20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil).
   3. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch.
   4. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm.
   5. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m.
   6. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.

l. *Rolstoelwoning (***)*
   1. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek.
   2. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m.
   3. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m.
   4. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning.
   5. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1.10 cm.
   6. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 cm.
   7. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m.
   8. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

m. *Extra ruime rolstoelwoning (****)*
   1. De afmeting van de hoofdslaapkamer is minimaal 15 m2 en de breedte is minimaal 3,0 m.
   2. De afmeting van de woonkamer is minimaal 24 m2, bij een minimale breedte van 3,0 m.

Bijlage III

Format mantelzorgverklaring voor voorrangsverklaring als bedoeld in artikel 32 lid 2c

In de mantelzorgverklaring van het Wmo-loket wordt ten minste ten aanzien van de volgende onderwerpen een uitspraak gedaan:

- er sprake is van een ondersteuningsvraag zoals bedoeld in artikel 1, onder bb;
- er sprake is van een mantelzorgrelatie als bedoeld in artikel 1, onder z;
- de mantelzorger besteedt minimaal 8 uur in de week, gedurende minimaal drie aaneengesloten maanden, aan het bieden van mantelzorg aan de andere indiener;
- er sprake is van een langdurige ondersteuningsvraag, waarbij de verwachting bestaat dat de mantelzorgrelatie gedurende minimaal drie maanden na de verklaring in stand blijft;
- een verhuizing als oplossing kan worden aangemerkt als goedkoopst compenserende voorziening.

Bijlage IV
Categorieën gebouwen als bedoeld in artikel 38 (splitsing)

Gemeente Zoetermeer : alle gebouwen, bevattende woonruimte onder de huurprijsgrens.

Bijlage V
Categorieën woonruimten als bedoeld in artikel 45 (onttrekkingen)

Gemeente Zoetermeer : alle woonruimten.

Bijlage VI
Bestuurlijke boetes als bedoeld in artikel 55, vijfde lid

Overtreding	**1e keer**	**Recidive**
Art. 5, eerste lid	€ 340	€ 340
Art. 5, tweede lid		
• niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 5.000	€ 10.000
• bedrijfsmatige exploitatie	€ 7.500	€ 18.500
Art. 45, eerste lid:		
• niet-bedrijfsmatige exploitatie	€ 7.500	€ 12.500
• bedrijfsmatige exploitatie	€ 12.500	€ 18.500

Toelichting
Recidive
Van recidive is sprake indien binnen vijf jaar na beëindiging van een overtreding van een bepaald artikel opnieuw dezelfde overtreding van hetzelfde artikel wordt begaan.
Onderscheid niet-bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige exploitatie
Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:
1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

Bijlage VII

Lokaal maatwerk

Krachtens artikel 20 van deze verordening benoemen burgemeester en wethouders de volgende categorieën knelpunten voor lokaal maatwerk:

- Doorstromers vanuit woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens
- Voorrang voor lokale starters
- Voorrang bij verlaten gezinswoning
- Voorrang voor grote gezinnen (6)
- Doorstromen via de seniorenmakelaar
- Doorschuiven binnen een complex
- Groepswonen
- Individuele gevallen

Toelichting

1. Via lokaal maatwerk meer aanbod creëren voor starters
De wachtduur van jongeren onder de 23 jaar was in 2014 in Zoetermeer gemiddeld 7 maanden hoger dan in de regio (bron: SVH, Kengetallen 2014). Het is voor Zoetermeerse jongeren moeilijker dan voor andere jongeren uit de regio om een woning te vinden. Om dit op te lossen wordt voorgesteld om doorstromers, die een woning achter laten van een Zoetermeers woningcorporatie met een rekenhuur die gelijk is of lager dan de kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06, prijspeil 2015) en reageren op een woning, zijnde geen eengezinshuurwoning, met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, voorrang te geven op basis van lokaal maatwerk. Hierdoor wordt het vrijkomen van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens bevorderd.

2. Voorrang via lokaal maatwerk voor Zoetermeers starters
Zoetermeerse woningen die verhuurd worden met een huur onder kwaliteitskortingsgrens kunnen via lokaal maatwerk met voorrang worden verhuurd aan Zoetermeerse starters of starters die economisch of maatschappelijk gebonden[1] zijn aan de gemeente, die vanwege de huurtoeslag zijn aangewezen op een woning met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Het maakt daarbij niet uit of de te verhuren woning via lokaal maatwerk met voorrang is vrij gekomen of niet.
[1] Dit begrip kan ruimer geïnterpreteerd worden, dan de wijze waarop het begrip nu is gedefinieerd in artikel 1. Met name jongeren die vanwege hun studie langer dan 4 jaar niet in Zoetermeer hebben gewoond, maar wel afkomstig zijn uit Zoetermeer komen in aanmerking voor voorrang voor lokale starters.

3. Via lokaal maatwerk meer aanbod creëren voor (grote) gezinnen

3a. Voorrang bij verlaten gezinswoning en voorrang voor grote gezinnen (6)
Grote gezinnen hebben in de gehele regio veel moeite om voor hen geschikte woningen te vinden. De wachtduur van 6 -huishoudens is in Zoetermeer gemiddeld drie maanden langer dan in de regio (bron: SVH, Kengetallen 2014). Daarom wordt voorgesteld om doorstromers, die een Zoetermeerse eengezinswoning met een huur onder de liberalisatiegrens of een Zoetermeerse woning (elk woningtype) met een oppervlakte van meer dan 80m2 met een huur onder de liberalisatiegrens achterlaten, als zij reageren op een Zoetermeerse woning met een huur onder liberalisatiegrens, met uitzondering van een eengezinswoning met een huur lager dan de liberalisatiegrens, voorrang te verlenen via lokaal maatwerk. Zoetermeerse eengezinshuurwoningen of woningen groter dan 80m2, beide met een huur onder liberalisatiegrens, kunnen via lokaal maatwerk met voorrang worden verhuurd aan Zoetermeerse 6 -huishoudens of 6 -huishoudens die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente.

3b. Voorrang via seniorenmakelaar
voor senioren die een geschikte huurwoning achterlaten De woningcorporatie Vidomes heeft een seniorenmakelaar die zeer succesvol senioren ondersteunt bij een -vaak latente - verhuiswens. In de regionale prestatie afspraken is vastgelegd dat woningcorporaties voor de hele regio een seniorenmakelaar gaan inzetten. Via de seniorenmakelaar wordt de doorstroming bevorderd naar geschikte woningen voor ouderen, waarbij grotere woningen vrijkomen voor nieuwe verhuur. Voorgesteld wordt woningcorporaties de ruimte te bieden om de seniorenmakelaar woningzoekenden direct te laten bemiddelen naar een andere woning, als zij een schaarse grote woning onder de huurprijsgrens achterlaten, voor zover dit niet opnieuw een grote sociale huurwoning (waaronder alle sociale eengezinshuurwoningen) is. Dit maatwerk blijkt in de praktijk succesvoller dan de algemene voorrangsregel zoals bij 3a is opgenomen.

4. Doorschuiven binnen een complex
Doorschuiven is het binnen een complex naar een andere gelijksoortige woning verhuizen, bijvoorbeeld naar een gelijk(soortig) appartement op een andere verdieping. Het gaat jaarlijks om een beperkt aantal gevallen. Ieder geval wordt apart beoordeeld. Het uitgangspunt is dat er geen wooncarrière wordt gemaakt. De achtergelaten woning heeft dezelfde kenmerken als de oorspronkelijk beschikbare woning en komt voor reguliere verhuring beschikbaar. Deze regel blijft gelijk

aan de huidige regels voor de lokale beleidsruimte. Lokaal maatwerk mag hier worden toegepast omdat de woningzoekende een zeer specifieke woonwens heeft, meestal betreft het een verhuizing naar een woning op de begane grond (probleem met traplopen). Zonder voorrang via lokaal maatwerk zou de betreffende woningzoekende verdrongen worden door andere woningzoekenden van buiten het complex die ook op de betreffende woning reageren. In het kader van doorschuiven binnen een complex kan lokaal maatwerk worden toegepast.

5. Groepswonen
Woongroepen ontstaan vaak op eigen initiatief of worden gerealiseerd om specifiek vormen van zorg te kunnen aanbieden. Het kan gaan om groepen ouderen, maar ook om jongeren met een bijzondere zorgvraag. Senioren zijn vaak actief betrokken bij de realisatie ervan. Groepen kunnen zelf bepalen wie wordt toegelaten als nieuwe bewoner. Om dit te bereiken moeten kandidaten via lokaal maatwerk met voorrang kunnen reageren op een vrijkomende woning in de groep, omdat de gewenste kandidaat anders wordt verdrongen door andere, willekeurige kandidaten. Lokaal maatwerk kan worden toegepast bij een vrijkomende groepswoning.

6. Individuele gevallen
Het gaat om enkele gevallen per jaar. Dit gebeurt in onderling overleg tussen de gemeente en de betrokken woningcorporatie. Het betreft onder andere echte probleemgevallen, waarbij urgentie geen uitkomst biedt. Het maken van wooncarrière is hierbij uitgesloten. Hier vallen ook ‘overige directiebesluiten’ van de woningcorporaties onder (schrijnende situaties, conflictsituaties, burenruzies). Via het lokale maatwerk kunnen deze gevallen voorrang krijgen op gewone woningzoekenden. Er is sprake van verdringing omdat zij via de reguliere woningtoewijzing niet snel genoeg aan een woning kunnen komen. Via directe bemiddeling, op grond van artikel 22, kunnen zij ook geholpen worden. In dat geval krijgen zij voorrang op alle andere woningzoekenden. De woningcorporaties leggen jaarlijks verantwoording af over deze gevallen.

Algemene toelichting

De Huisvestingswet 2014, die op 1 januari 2015 in werking is getreden, bepaalt dat gemeenten, indien zij daarvoor kiezen, per 1 juli 2015 een nieuwe huisvestingsverordening moeten vaststellen ter vervanging van hun bestaande huisvestingsverordening. Bestaande verordeningen vervallen op die datum van rechtswege. De nieuwe huisvestingsverordening moet voldoen aan de nieuwe Huisvestingswet 2014 (2014, stb. 248). De gemeente heeft daarom, in samenwerking en afstemming met de acht andere voormalige Haaglanden-gemeenten, een nieuwe lokale Huisvestingsverordening opgesteld, de Nieuwe Huisvestingsverordening Zoetermeer 2015 (NHVO) die de huidige regionaal afgestemde lokale huisvestingsverordening moet vervangen.

Met de Huisvestingswet 2014 wordt door het parlement een aantal principiële en duidelijke keuzes gemaakt. De nieuwe Huisvestingswet 2014 beperkt de werking van de verordening tot het enige waarvoor, volgens de wetgever, het instrument benodigd is: ‘een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.’

Uitgangspunt is het recht van vrije vestiging voor alle inwoners van Nederland. De burger mag daarom zo min mogelijk in de weg worden gelegd in zijn of haar wens om zich ergens te vestigen. Om die reden mogen voor het koopsegment geen regels meer met betrekking tot de toewijzing en verdeling van de voorraad in de nieuwe verordening worden opgenomen. Ook andere beperkende voorwaarden, met name leeftijdscriteria en leefbaarheid van en in de wijk, zijn om die reden niet meer toegestaan in de nieuwe verordening.

Het belangrijkste verschil met de oude verordening is dat een gemeente er alleen nog voor kan kiezen om een nieuwe verordening op te stellen, indien wordt aangetoond dat er sprake is van schaarste in het segment van de woningvoorraad waarvoor de gemeente de verordening op wil stellen. Alleen dit biedt voor de nieuwe Huisvestingwet voldoende grond om de vrije keuze van burgers en de markt te verstoren en een verordening op te stellen. Om die reden is de nieuwe verordening ook nog maar geldig voor maximaal 4 jaar. Het beleid, van gemeenten en Rijk, zou er op gericht moeten zijn om verstoringen in de markt en schaarste te verhelpen, zodat na vier jaar een verordening niet meer nodig is. De gemeente heeft geconstateerd dat er sprake is van schaarste op de woningmarkt in het sociale huursegment. Dit biedt de basis voor de Nieuwe Huisvestingsverordening Zoetermeer 2015.

De nieuwe huisvestingsverordening is aangepast conform de nieuwe Huisvestingswet 2014. De belangrijkste wijzigingen zijn samengevat:

- Het in te zetten instrumentarium beperkt zich tot alle goedkope huurwoningen (huur tot liberalisatiegrens, € 710,68 per 2015). Dus zowel woningen van woningcorporaties als particulier;
- De lokale schaarste is aangetoond en rechtvaardigt dat het verdelingsinstrument huisvestingsverordening wordt ingezet om het schaarse deel van de woningvoorraad te verdelen;
- Het maximum huishoudinkomen voor het huren van een woonruimte met een huur tot de huurprijsgrens wordt gesteld op 1,5 maal het norminkomen voor meerpersoonshuishoudens volgens artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag. Het norminkomen is € 29.800 (prijspeil 2015);
- Alle artikelen over de koopsector zijn verwijderd;
- Leeftijd mag niet meer als criterium worden gehanteerd;
- In plaats van een regionaal register komt er een lokaal register voor standplaatszoekenden. De rechten van de huidige standplaatszoekenden worden via een overgangsregeling gewaarborgd;
- In het kader van de deregulering is een aantal uitvoeringsregels vervangen door uitgangspunten. De uitvoerende partijen werken een regionaal uniforme uitvoeringspraktijk uit op basis van de gegeven uitgangspunten, onder toezicht van de publiekrechtelijke verantwoordelijke overheid;
- Een aantal artikelen is vereenvoudigd;
- Een aantal artikelen is transparanter gemaakt;
- De regionale schaarste is aangetoond en rechtvaardigt dat 50% van het vrijkomend aanbod wordt toegewezen aan regionale woningzoekenden;
- Eventueel lokaal maatwerk mag wettelijk bestaan uit maximaal de helft van de regionale toewijzingen. Per gemeente dus maximaal 25% van alle toewijzingen. Hiervoor zijn nadere regels gesteld op basis van melding vooraf en verantwoording achteraf. Dit moet worden onderbouwd op niveau van gemeente, kern of wijk;
- Er is voor gekozen de grens voor het lokaal maatwerk te stellen op 25%. Burgemeester en wethouders kunnen hiervoor nadere regels opstellen, in afstemming met de andere regiogemeenten en op basis van verantwoording achteraf aan de andere gemeenten. Dit biedt de gemeente meer ruimte om te sturen op de lokale opgave. Om gebruik te kunnen maken van lokaal maatwerk moet voor de wet behalve schaarste ook verdringing van de betreffende eigen inwoners in het betreffende segment van de woningvoorraad worden aangetoond;
- Er wordt voorgesteld om via het lokaal maatwerk voorrang te geven aan de volgende groepen:

- Doorstromers vanuit woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens
- Voorrang voor lokale starters
- Voorrang bij verlaten gezinswoning
- Voorrang voor grote gezinnen (6)
- Doorstromen via de seniorenmakelaar
- Doorschuiven binnen een complex
- Groepswonen
- Individuele gevallen;

- De volgordebepaling bij woningtoewijzing is aangepast aan de vereisten in de wet: 1. statushouders en andere groepen waarvoor een wettelijke taakstelling geldt; 2. urgenten; 3. herhuisvesters; 4. lokaal maatwerk; 5. gewone woningzoekenden;
- Ten aanzien van bepalingen over de veranderingen in samenstelling van de woningvoorraad (hoofdstuk 5 van de verordening) zijn nagenoeg geen veranderingen geweest, omdat hier de verordening al passend was bij de nieuwe wet. Wel zijn alle artikelen en verwijzingen naar compensatie in de verordening vervallen, omdat dit van de Huisvestingswet 2014 niet meer mag. Het gaat met name om het oude artikel 49;
- Een splitsingsvergunning is vereist voor gebouwen met woonruimte met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2015). Dit is in de huidige verordening ook het geval;
- Een woningonttrekkingsvergunning blijft vereist voor alle woonruimte in Zoetermeer, bij onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte.
- De wettelijke beperking tot de huursector geldt niet voor de splitsings- en woningonttrekkingsvergunningen;

Belangrijkste bepalingen en uitgangspunten Huisvestingswet 2014

Schaarste: De wetgever stelt aan lokale sturing een flink aantal voorwaarden. De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van de Huisvestingswet 2014 in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. Schaarste kan alleen betreffen: schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en schaarste aan goedkope huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.
Leefbaarheid: Het is niet toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid.
Werkingsduur: De nieuwe Huisvestingswet 2014 beperkt ook de werkingsduur van een Huisvestingsverordening tot ten hoogste vier jaar. Deze termijn hangt onder meer samen met het feit dat woonruimteverdeling alleen de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste mitigeert, maar niet de schaarste zelf wegwerkt. De inzet van een Huisvestingsverordening moet ingebed zijn in een bredere beleidsvisie, waarin gestreefd wordt naar een structurele oplossing.
Categorieën goedkope woonruimte: De regels kunnen ook alleen worden opgesteld voor goedkope huurwoningen, van particuliere verhuurders en / of woningcorporaties, die zijn aangewezen als schaarse woonruimte. De wetgever geeft eveneens aan dat het niet is toegestaan om buiten de Huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen. Prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen wel worden gemaakt, maar mogen geen elementen bevatten op het gebied van woonruimteverdeling, maar bijv. wel over wat men als schaars of groepen in de knel opvat. Ook de beschikbaarheid van woningen is bij uitstek een onderwerp van prestatieafspraken, mede in het licht van Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting die voor vaststelling voorligt aan de Eerste Kamer.
Huisvestingsvergunning: Overeenkomstig de nieuwe Huisvestingswet 2014 dient de gemeenteraad de goedkope woonruimte aan te wijzen waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden verleend. Uitsluitend dat deel waar de schaarste betrekking op heeft kan als vergunningplichtig worden aangewezen en daaraan kunnen dus inkomenseisen worden gesteld.
Urgentieregeling: De Huisvestingswet 2014 biedt net als voorheen de mogelijkheid om een urgentieregeling in te stellen. De wetgever heeft bepaald dat tenminste drie categorieën woningzoekenden moeten worden opgenomen in een urgentieregeling. Het gaat hierbij om:
a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld;
b. vergunninghouders;
c. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

Maatschappelijke en economische binding: Bij de woningtoewijzing kan voorrang worden gegeven aan personen met een maatschappelijke of economische binding. Als er geen beperkingen zijn die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening, waarbij er slechts geringe of geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, kan maximaal de helft van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang worden toegewezen aan regionaal gebondenen en maximaal de helft daarvan aan lokaal gebondenen. Echter bij het huisvesten van woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang voor personen die hun woning hebben moeten verlaten in verband met relationele problemen of geweld en bij vergunninghouders mogen deze bindingsvoorwaarden niet gesteld worden. Het geven van voorrang aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding mag niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden zonder binding. Daarnaast heeft de wetgever gedefinieerd wat onder economische en maatschappelijke binding mag worden verstaan, alsmede wat er niet onder mag worden verstaan.
Wijzigingen in de woonruimtevoorraad: Ook bij wijzigingen in de woonruimtevoorraad is nadrukkelijker de koppeling met schaarste gemaakt. Leefbaarheid mag wel een afgeleide, secundaire overweging zijn bij het al dan niet verlenen van een vergunning (bijv. wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand). Nieuw is dat de vergunningsplicht niet van toepassing is bij het samenvoegen van woonruimte indien de eigenaar dit doet ten behoeve van eigen bewoning of bij onttrekken van woonruimte voor gebruik van die woonruimte als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar. Nieuw is ook dat op grond van de gewijzigde Rotterdamwet (Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek 9 april 2014) een vergunning tot woningvorming aan de Huisvestingswet 2014 is toegevoegd.
Bibob-onderzoek: Eveneens wordt het mogelijk vanaf de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 een Bibob-onderzoek in te stellen bij het verlenen van een vergunning om op het gebied van kamerverhuur te kunnen voorkomen dat criminele ondernemers daarmee anderen duperen.

Onderbouwing schaarste
Om een nieuwe verordening te mogen vaststellen zal moeten worden aangetoond dat binnen de lokale en regionale woningvoorraad sprake is van schaarste. Hieronder zal worden aangetoond dat er sprake is van schaarste in de sociale huurvoorraad van woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68). Een doelmatige, rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de woningvoorraad staat hiermee onder druk en overheidsingrijpen is daarmee vereist. Dit is in het bijzonder het geval voor mensen die een urgente huisvestingsbehoefte hebben. Daarnaast zien we dat specifieke groepen woningzoekenden om bijzondere aandacht vragen in de woonruimtebemiddeling; denk bijvoorbeeld aan personen die uit een instelling weer in een zelfstandige woning gaan wonen.

Hoewel de gemeente vrijheid van vestiging van woningzoekenden en een open regionale woningmarkt hoog in het vaandel heeft staan, legitimeren de aanwezigheid van groepen in de knel en de aanwezigheid van specifieke groepen woningzoekenden dat er door de gemeente Zoetermeer en de andere gemeenten in de regio Haaglanden (tijdelijk) wordt (bij)gestuurd in het verhuurtraject van sociale huurwoningen. Dit alles met het besef dat de meer structurele oplossing van het vraagstuk in de ontwikkeling van de woningvoorraad (zowel kwantitatief als kwalitatief) in brede zin ligt en niet in de verdeling er van. Met het oog op het voorgaande is het tevens gelegitimeerd om via een vergunningstelsel voor splitsing, onttrekking, samenvoeging en omzetting grip te houden op aanpassingen of wijzigingen in de gehele woningvoorraad.

De verordening is hét geëigende instrument om te dienen als kader voor zowel sturingsinstrumentarium als het vergunningstelsel. Met de verordening kan geborgd worden dat het aanbieden en toewijzen van woningen op een evenwichtige, rechtvaardige en op een transparante wijze gebeurd en dat wijzigingen in de woningvoorraad weloverwogen plaatsvinden. Doordat de verordening een publiekrechtelijke basis kent en bestuurlijk wordt vastgesteld, is bovendien geborgd dat de bepalingen omtrent het sturingsinstrumentarium alsmede het vergunningstelsel democratisch gelegitimeerd zijn.

Lokale schaarste
De nieuwe Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente om aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet.

De lokale vraag naar sociale huurwoningen overstijgt het aanbod ruim. De volgende ontwikkelingen en feiten tonen dit aan:

- Sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 is het gemiddelde inkomen van Nederlandse huishoudens aanzienlijk gedaald. In Zoetermeer is dit niet anders. Het is aannemelijk dat het inkomensniveau gedurende langere tijd niet meer het niveau van vóór de crisis zal halen.
- Verkoop van sociale huurwoningen, stijgende huurprijzen en een slinkende investeringscapaciteit van de woningcorporaties zet de sociale huursector lokaal in de toekomst onder druk. In het maximale scenario kan de sociale huurvoorraad op termijn met ruim 3.000 woningen afnemen in Zoetermeer.
- In Zoetermeer zijn ongeveer 19.000 zelfstandige huurwoningen van de drie lokale woningcorporaties. Ongeveer 17.800 daarvan hebben een huur onder de liberalisatiegrens en zijn dus bereikbaar voor de huishoudens met een inkomen onder de € 34.678.
- In Zoetermeer zijn ongeveer 7.200 huishoudens actief op zoek naar een woning. Zij reageren op vrijkomend aanbod.
- Jaarlijks komt ongeveer 7% van de 17.800 gereguleerde woningen vrij. Dit betekent ongeveer 1.200 woningen per jaar.
- Het aantal reacties op de aangeboden woningen lag in het eerste half jaar van 2014 op gemiddeld 124 reacties per woning in Zoetermeer.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er duidelijk sprake is van schaarste op de Zoetermeerse woningmarkt in het sociale huursegment. De inzet van het verdelingsinstrument huisvestingsverordening is daarmee gelegitimeerd. In de nieuwe woonvisie, die als alles goed gaat tegelijkertijd in werking treedt met de nieuwe huisvestingsverordening, worden de doelen van het Zoetermeerse woonbeleid beschreven. De woningcorporaties doen in de prestatieafspraken een bod op de realisatie van deze doelen. De nieuwe verordening, de woonvisie en de prestatieafspraken vormen een eenheid in het realiseren van de doelen voor de Zoetermeerse woningmarkt.

Regionale schaarste
De Huisvestingswet 2014 stelt dat gemeenten binnen de regio hun huisvestingsverordeningen op elkaar afstemmen. De provincie Zuid-Holland stelt daarbij ook dat de schaarste regionaal moet worden aangetoond. In de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) uit 2014 stelt de provincie tevens dat er sprake moet

zijn van een voldoende aanbod van sociale woningbouw. De huisvestingsverordening is een instrument om schaarste te verdelen. Gemeenten moeten maatregelen nemen, gedurende de vier jaar dat de verordening geldig is, om de schaarste te beperken en als het kan te doen verdwijnen. De negen voormalige Haaglanden gemeenten doen dit door het maken van prestatieafspraken met de corporaties, op regionaal niveau en per gemeente. De gemeentelijke woonvisies en de VRM bieden de basis voor deze prestatieafspraken. De nieuwe huisvestingsverordening, de prestatieafspraken en de gemeentelijke en provinciale woonvisie vormen gezamenlijk de basis voor de aanpak van de schaarste en om te zorgen voor voldoende aanbod aan sociale woningbouw.
In de (vroegere) regio Haaglanden is sprake van een schaarste aan goedkope huurwoningen (huur tot € 710,68). De huisvestingsvergunningplicht in de verordening geldt ook daarom voor alle sociale huurwoningen tot € 710,68. Het is binnen dat deel van de voorraad dat zich binnen de regio de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste voordoen.

De samenwerkende gemeenten hebben er voor gekozen het schaarstebegrip voor de hele regio te definiëren. Op gemeentelijke niveau zou het wel mogelijk kunnen zijn dat sommige categorieën woonruimte met een huur onder de liberalisatiegrens minder schaars zijn dan andere, maar nog steeds schaars. Dit kan echter per gemeente verschillen. Dit zou er toe kunnen leiden dat sommige groepen huishoudens in de ene gemeente van de regio wel in aanmerking komen voor een bepaalde categorie woonruimte en in een andere gemeente niet. Dit is tegenstrijdig aan het principe van een ongedeelde woningmarktregio, die toegankelijk is voor alle huishoudens uit de doelgroep, uit alle gemeenten. Om de woningmarktregio zo open en toegankelijk te houden voor de doelgroep is er daarom voor gekozen om het schaarste begrip niet verder te definiëren.

De vraag in de regio naar sociale huurwoningen overschrijdt het aanbod ieder jaar in ruime mate. Enkele feiten van de huidige situatie onderbouwen dit:

- In de regio staan bijna 160.000 zelfstandige huurwoningen van de woningcorporaties. Ongeveer 10.000 daarvan hebben een huur van boven de liberalisatiegrens. Er zijn dus ongeveer 150.000 woningen van de woningcorporaties bereikbaar voor de huishoudens met een inkomen van onder de € 34.678.
- In regio Haaglanden staan bijna 115.000 huishoudens ingeschreven voor een sociale huurwoning. Daarvan zijn ruim 52.000 huishoudens actief woningzoekende (zij reageren op vrijkomend aanbod).
- Jaarlijks komt ongeveer 7% á 8% van de 150.000 gereguleerde woningen vrij. Dit betekent tussen de 10.000 en 12.000 woningen per jaar.
- Het aantal reacties op aangeboden woningen lag in het eerste half jaar van 2014 op gemiddeld 120 reactie per woning, hetgeen kan worden gekenmerkt als een woningmarktsituatie waarin sprake is van schaarste. Tevens is de druk zo groot dat zonder nadere regels verdringing zou plaatsvinden in vrijwel alle deelsegmenten binnen het sociale segment.

Een blik in de (nabije) toekomst leert ons dat de situatie niet op korte termijn verbetert:

- In het onderzoek WoON2012 zijn woonwensen geïnventariseerd. Deze woonwensen zijn met de regionale huishoudensprognoses gecombineerd. Dit leidt tot een indicatie van de schaarste per type woning. Op basis van de woonwensen zal de schaarste in de huursector in de regio zich in alle segmenten voordoen, maar vooral ontstaan bij de eengezinswoningen, met name de goedkopere.
- Ook inkomensgegevens en woonsituatie van inwoners van de regio (op basis van regionaal inkomensonderzoek –RIO- van het CBS) zijn geanalyseerd, in combinatie met de huishoudensprognose. Op basis van een beperkte welvaartsgroei en een gelijkblijvende scheefheid kan een indicatie worden gegeven van de benodigde huurvoorraad. Hieruit blijkt dat de voorraad huurwoningen (van woningcorporaties met circa 9.000 en van andere verhuurders met circa 8.000) in de regio netto (dus nieuwbouw minus onttrekkingen door sloop of verkoop) moet toenemen tot in ieder geval 2024 met 17.000 woningen en dat dus de schaarste zal toenemen indien dit niet wordt gerealiseerd.
- In het kader van de regionale prestatieafspraken werkt de gemeente aan het verminderen van de schaarste door toevoeging van sociale huurwoningen, dan wel door het verminderen van scheefheid.

De verordening als onderdeel van een samenhangend stelsel
De verordening staat niet op zichzelf maar maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een breder stelsel. Hieronder wordt per onderdeel van dat stelsel een toelichting gegeven op de inhoud en functie.

Woonvisie
De basis voor de gemeentelijke invulling van zowel de verordening als de prestatieafspraken met de woningcorporaties ligt in de lokale woonvisie en de VRM. Hierin wordt uitgestippeld wat het woonbeleid

is voor de langere termijn en wordt benoemd of en waar het knelt op de woningmarkt, welke groepen effecten van schaarste ondervinden en hoe de gemeente wil sturen op het verminderen van de schaarste. Daarbij worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling in de beschikbaarheid van de sociale voorraad, als basis voor nadere prestatieafspraken.

Prestatieafspraken
In de prestatieafspraken worden tussen de gemeenten en de woningcorporaties afspraken gemaakt over de uitvoering van het woonbeleid. Dit gebeurt zowel op lokaal als op regionaal niveau. De prestatieafspraken zijn daarmee dé plek waar gemeente en woningcorporatie(s) met elkaar vaststellen wie er specifiek tot de doelgroep van het woonbeleid behoort, welke groepen door schaarste in de knel komen en welke inspanningen gemeente en woningcorporatie(s) leveren om dit aan te pakken. De prestatieafspraken gaan onder meer over huurprijsbeleid en woningvoorraadontwikkeling, factoren die sterk bepalend zijn voor het ontstaan van schaarste.
Dit is ook precies de reden waarom rijk en provincie veel waarde aan aanhaking van de huisvestingsverordening met de prestatieafspraken hechten: het ondersteunt de gedachte van een brede inzet van de instrumentenkoffer voor het oplossen van de schaarsteproblematiek.
Prestatieafspraken of convenanten over woonruimtebemiddeling en woonruimteverdeling zijn niet meer toegestaan in de nieuwe Huisvestingswet 2014. Als een gemeente hierop wil sturen kan dit uitsluitend via een verordening. Door in de prestatieafspraken met de woningcorporaties wel op te nemen welke doelgroepen centraal staan in het woonbeleid en welke groepen door schaarste in de knel komen, ontstaat er voor zowel de gemeente als de woningcorporaties echter toch een duidelijk gemeenschappelijk handelingskader.

Verordening
De verordening bevat uitsluitend een set regels en bepalingen, te weten:

- Algemene regels ten aanzien van woonruimteverdeling en verlening huisvestingsvergunning;
- Voorrangsregels bij woonruimtebemiddeling / verlening huisvestingsvergunning, inclusief regionale urgentieregeling;
- Bepalingen t.a.v. wijzigingen in de voorraad (splitsing, samenvoeging, onttrekking, enz.);
- Bepalingen t.a.v. monitoring.

De huisvestingsverordening is dus een uitvoeringsinstrument voor het verdelen van de jaarlijks vrijkomende, schaarse, sociale huurwoningen.

Inschrijving
Woningzoekenden moeten zich inschrijven om te kunnen reageren op een aangeboden woning. Na betaling van het inschrijfgeld kunnen woningzoekenden reageren en inschrijvingsduur opbouwen. Verhuurders houden hiertoe een inschrijfregister aan. In dit register zijn voorrangsverklaringen en ook herstructureringsverklaringen aangetekend. De uitvoering van inschrijving is de verantwoordelijkheid van de verhuurders. Zij stellen hiertoe, in afstemming met de gemeenten waar zij werkzaam zijn, een protocol op.
Er wordt in het systeem voor woningzoekenden geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Woningzoekenden worden op inschrijvingsduur, en bij doorstromers inclusief woonduur, geselecteerd. Deze keuze beoogt dat zoekactiviteit wordt beloond. Starters bouwen inschrijvingsduur op vanaf het moment van inschrijving. Doorstromers krijgen maximaal 5 jaar woonduur opgeteld bij hun inschrijvingsduur. Jaarlijks vindt een aanschrijving plaats om het bestand van woningzoekenden te schonen.

Passendheidscriteria
a. Verhouding huur-inkomen

Uitgangspunt in het systeem van woonruimteverdeling is dat de woningzoekende zo min mogelijk wordt beperkt in zijn woonkeuze. Woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder zijn aangewezen op woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs, mogen echter niet in de knel komen. Anders dan bij de vorige verordening kan dit nu niet geborgd worden in afzonderlijke overeenkomsten met de woningcorporaties, maar moet dit een plek krijgen in de verordening. In artikel 11 en 12 van de concept NHVO zijn daarom uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte en het beperken van de afhankelijkheid van huurtoeslag.

b. Verhouding grootte huishouden en grootte van de woning

Ook hier is het uitgangspunt om zo veel mogelijk keuzevrijheid te bieden voor de woningzoekenden. Het is dus zaak om uitsluitend om reden van schaarste en evenwichtige verdeling van de vrijkomende woningen label-eisen te formuleren bij verhuur van woningen. Om overbewoning tegen te gaan is in het Bouwbesluit 2012 bepaald dat de gebruiksoppervlakte voor één persoon tenminste 12 m^2 moet

bedragen. Voor de grootste woningen, met een woonoppervlak van minimaal 80 m^2, wordt, vanwege de schaarste aan grote (eengezins-)woningen, voorgesteld dat deze woningen met voorrang bij grotere huishoudens terecht komen. Daarom wordt voorgesteld dat zij worden toegewezen aan huishoudens met minimaal drie leden.

c. Toegankelijkheid van de woning

Leeftijd was in de oude verordening een belangrijk criterium in relatie tot de toegankelijkheid van een woning. Omdat volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 leeftijd niet meer is toegestaan als criterium moet nu een andere manier gevonden worden om de schaarse toegankelijke woningen toe te kunnen wijzen aan hen die ze het hardst nodig hebben. Er is voor gekozen om de functiebeperking van de kandidaat als uitgangspunt te nemen voor de toewijzing. Deze functiebeperking moet in redelijke verhouding staan tot de toegankelijkheid van de woning. De nadere uitwerking van dit artikel wordt in artikel 12 gedelegeerd aan burgemeester en wethouders, in overleg met de woningcorporaties.

De huisvestingsverordening stelt gemeenten in staat om ter bestrijding van specifieke gevolgen van schaarste voorrangsregels in te zetten. Het kan daarbij gaan om voorrangsregels gelet op de aard, grootte en prijs van woonruimte, maar in ieder geval om voorrangsregels voor urgent woningzoekenden. De huisvestingsverordening stelt gemeenten daarnaast in staat ter bestrijding van de gevolgen van schaarste ook een vergunningstelsel voor wijzigingen in de voorraad in te zetten (dat wil zeggen voor splitsing, samenvoeging en onttrekking van woningen).

Zorgwoningen
In de NHVO wordt aangaande zorgwoningen dezelfde werkwijze gevolgd als in de huidige verordening. Voor gewone seniorenwoningen en licht aangepaste zorgwoningen geldt dat zij net als alle andere woningen via het reguliere verdeelsysteem worden aangeboden. Net als bij gewone woningen komen deze woningen in grote meerderheid bij Zoetermeerders terecht.

Voor zeer specifieke zorgwoningen (o.a. 3- of 4-sterrenwoningen, Mindervalide-woningen, rolstoelwoningen) geldt dat zij nu via directe bemiddeling terecht komen bij die mensen, die daar het meest behoefte aan hebben (op basis van zorgindicatie). Hierover worden afspraken gemaakt tussen de woningcorporaties en de betreffende zorgaanbieders. De nieuwe Huisvestingswet 2014 staat niet toe dat de gemeente buiten de verordening om nog convenanten of toewijzingsafspraken maakt met de woningcorporaties, Woningcorporaties en zorgaanbieders onderling mogen dit echter wel. Dit wordt geregeld via artikel 22 van de NHVO. In artikel 11 en artikel 12 van de NHVO wordt daarnaast geregeld dat woningcorporaties voor woningen met extra voorzieningen voor toegankelijkheid in relatie tot de functiebeperking van de bewoner regels mogen opstellen in afstemming met de gemeente. Samen met artikel 22 waarborgt dit dat zorgwoningen worden toegewezen aan die bewoners, die daar het meest behoefte aan hebben.
Koopwoningen
Volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 mag een huisvestingsverordening geen regels voor woonruimteverdeling en toewijzing meer bevatten met betrekking tot koopwoningen. In de NHVO worden daarom alleen nog regels gesteld ten aanzien van koopwoningen met betrekking tot de voorraad, dat wil zeggen voor splitsings- en onttrekkingsvergunningen.

Leeftijdsgrenzen
Volgens de nieuwe Huisvestingwet mag leeftijd niet meer worden gehanteerd als criterium bij de toewijzing van woningen. Alle verwijzingen naar leeftijd en alle leeftijdscriteria zijn daarom uit de nieuwe verordening gehaald. Dit is het gevolg van het uitgangspunt van de wet, dat burgers zo min mogelijk in de weg mag worden gelegd bij het uitoefenen van hun recht op vrije vestiging.

Doorstroming bij echtscheiding
In de oude verordening bestaat de mogelijkheid bij echtscheiding, wanneer de andere partner blijft wonen in de huidige woning, om als doorstromer te reageren op vrijkomend aanbod (waarbij er dus geen vrijkomende woning wordt achtergelaten). Hierdoor kan de uithuizende partner in deze situatie gemakkelijker een andere woning vinden. In de NHVO wordt deze mogelijkheid ingeperkt tot uithuizende partners met minderjarige kinderen. Voor hen is het vanwege de grootte van het huishouden en de sociale situatie voor de kinderen noodzakelijk om als doorstromer te kunnen blijven reageren op vrijkomende woningen. Gezien het teruglopende jaarlijkse aanbod aan vrijkomende woningen en de grote omvang van de groep doorstromers op basis van echtscheiding is er voor gekozen om uithuizende partners zonder kinderen geen doorstroomstatus meer te geven. Zij zullen net als andere starters moeten reageren op vrijkomend aanbod en daarnaast inschrijfduur moeten opbouwen.

Klachtencommissie
In de verordening wordt de mogelijkheid opgenomen om een klachtencommissie in te stellen, door de gemeente, dan wel dit te laten doen door de woningcorporaties, voor klachten aangaande de woon-

ruimteverdeling. De gemeenten en woningcorporaties streven ernaar om één gezamenlijke klachtencommissie in te stellen voor de regio. Daarnaast blijft het mogelijk voor bewoners om bezwaar en/of beroep in te dienen bij de gemeentelijke bezwaarcommissie, naar aanleiding van besluiten die op basis van de verordening genomen zijn, bijvoorbeeld over urgenties. Het betreft hier besluiten van een overheidsorgaan, waartegen bezwaar moet kunnen worden gemaakt. Dit kan niet via de klachtencommissie worden geregeld, maar moet via de eigen commissie bezwaar- en beroep van de gemeente.

Urgenties
De mogelijkheid om urgentie aan te vragen om met voorrang een woning te kunnen vinden wordt uitgebreid met de zogenaamde mantelzorgurgentie. Onder bepaalde voorwaarden kunnen bewoners die mantelzorg geven of mantelzorg ontvangen een urgentie aanvragen, waarmee zij met voorrang een woning kunnen huren in de buurt van de mantelzorger, dan wel degene die de mantelzorg ontvangt. Een nadere toelichting hierop is te vinden in bijlage III van deze verordening.

Bepalingen ten aanzien van de woningvoorraad
De artikelen omtrent splitsing en woningonttrekking zijn nauwelijks veranderd ten opzichte van de huidige verordening. Wel zijn de artikelen met betrekking op compensatie geschrapt. Deze mogelijkheid is geschrapt uit de Huisvestingswet 2014 en daarmee niet meer wettelijk toegestaan. In de bijlage IV en V is opgenomen op welke delen van de woningvoorraad de regels in de NHVO van toepassing zijn. Een splitsingsvergunning is alleen benodigd voor gebouwen, bevattende woonruimte onder huurprijsgrens. Dit is in de huidige verordening ook reeds het geval. De woningonttrekkingsregels zijn van toepassing op alle woonruimte in Zoetermeer. Dit laatste is gedaan omdat op basis van deze regels ook illegale hennepteelt in de gemeente wordt bestreden en de gemeente de aanpak hiervan mogelijk wil maken in de gehele woningvoorraad. Ook hier is geen sprake van een wijziging ten opzichte van de huidige verordening.

Lokaal maatwerk
In het woonruimteverdelingsysteem is het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk, zij het wezenlijk anders dan tot 2015 onder de oude Huisvestingswet 2014 mogelijk was. Het gaat om lokale knelpunten waar sprake is van schaarste en verdringing, maar niet om leefbaarheidsaspecten.
De gemeenten benutten de ruimte binnen de Huisvestingswet 2014 voor Lokaal Maatwerk.

Lokaal maatwerk mag alleen worden toegepast indien er naast schaarste ook sprake is van verdringing op de woningmarkt. Dus niet alleen moet het gaan om woningen die maar beperkt beschikbaar komen, ook moet er sprake zijn van verdringing door andere woningzoekenden, waardoor Zoetermeerders nog minder kans hebben om een woning in deze categorie te krijgen. Het gaat om lokale knelpunten waar sprake is van schaarste en verdringing, maar niet om leefbaarheidsaspecten. Dit laatste is vanwege de nieuwe wet niet meer toegestaan.

De nieuwe Huisvestingswet 2014 staat toe dat maximaal 50% van het jaarlijks aanbod wordt aangeboden aan inwoners van de woningmarktregio en maximaal de helft daarvan aan woningzoekenden uit de eigen gemeente via lokaal maatwerk. De wet verplicht om regionaal af te stemmen welk deel van de jaarlijks vrijkomende woningen op regionaal niveau aan bewoners uit de eigen regio mag worden toegekend. Dit deel is in overleg met de acht andere gemeenten uit de regio gesteld op 50% van het jaarlijks aanbod. Hiermee is de weg vrijgemaakt om maximaal de helft daarvan, dus 25% van het jaarlijkse aanbod aan huurwoningen in de gemeente, met voorrang toe te wijzen aan de eigen inwoners. Dit is het zogenaamde lokaal maatwerk.

Het college van burgemeester en wethouders krijgt de bevoegdheid om invulling te geven aan de wijze waarop het lokaal maatwerk wordt ingevuld. In de huidige verordening is dit ook het geval. Bijlage VII bevat het voorstel van het college voor de invulling van het lokaal maatwerk. Het college krijgt eveneens de bevoegdheid om deze bijlage aan te passen. Het lokaal maatwerk moet aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Het aantal toegewezen woningen onder het lokale maatwerk overschrijdt op jaarbasis niet 25% van het beschikbaar gekomen aanbod;
- Er moet worden aangetoond dat er voor de betreffende woningcategorieën niet alleen sprake is van schaarste, maar ook van verdringing;
- De regels voor het lokale maatwerk moeten transparant en inzichtelijk zijn voor de woningzoekenden;

Burgemeester en wethouders informeren de andere gemeenten in de regio over de manier waarop het lokaal maatwerk wordt ingevuld en monitoren jaarlijks de realisatie;

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1

In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven. Hoewel in het nieuwe systeem van woonruimteverdeling geen onderscheid wordt gemaakt tussen doorstromer en starter, blijven deze begrippen bij het monitoren van ontwikkelingen van belang. Deze begrippen zijn daarom in de Huisvestingsverordening opgenomen.

De definitie onder d. (doorstromer):

Doorstromer is iedereen die een zelfstandige woonruimte achterlaat in Nederland. Voor de verdeling van woonruimte geldt "inschrijvingsduur" als volgordecriterium. Voor starters geldt dat zij inschrijvingsduur opbouwen vanaf het moment van inschrijving. Voor doorstromers wordt bij eerste inschrijving als woningzoekende maximaal 5 jaar opgebouwde woonduur meegeteld als extra inschrijvingsduur. Ook woningzoekenden na echtscheiding of na het verbreken van een andere duurzame samenlevingsvorm worden als doorstromer aangemerkt, mits zij zorgdragen voor een minderjarig kind(eren) of co-ouderschap hebben. Voor doorstromers is met een langere inschrijvingsduur de kans op het verkrijgen van andere woonruimte groter.

Om in aanmerking te komen voor extra inschrijvingsduur moet bij eerste inschrijving als woningzoekende de beëindiging van de duurzame gemeenschappelijke huishouden met documenten worden aangetoond, inclusief de zorg / co-ouderschap over een minderjarig kind. In geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap kunnen dit schriftelijke stukken van de juridische procedure zijn. In overige gevallen kunnen bijvoorbeeld als bewijsstukken dienen:

- via een notaris verkregen document inzake beëindiging van een samenlevingscontract,
- een bewijs van inschrijving op een ander (tijdelijk) adres,
- een bewijs van beëindiging van een gezamenlijke verzekering,
- een testament, waarin de partner is geschrapt als begunstigde,
- een bewijs van beëindiging van een en/of spaar- of betaalrekening,
- een bewijs van beëindiging van een gezamenlijk krediet(-faciliteit).

De definitie onder r (inkomen):

Voor het begrip inkomen wordt aangesloten bij de definitie die Europa gebruikt bij de hantering van de Europanorm voor woonruimteverdeling. Het hierin gehanteerde inkomensbegrip is nagenoeg hetzelfde als in de Wet Awir, op de inkomens van de kinderen na. De woningcorporaties gebruiken ook deze definitie bij het verhuren van sociale huurwoningen. Hiermee heeft het publiekrechtelijke inkomensbegrip dezelfde grondslag als de woningcorporaties voor het gehele huursegment.

Ten aanzien van definities onder y, z, aa en bb (mantelzorg en ondersteuning):

De definitie van mantelzorg, verzorger en ontvanger, zijn herleid van de nationale definities die de Nationale Raad voor de Volksgezondheid hanteert. Deze definities zijn van belang voor het bepalen van de voorrangsverlening aan categorieën mantelzorgverleners en –ontvangers, conform artikel 32 lid 2 onder c.

Ten aanzien van de definitie onder mm. (toetsingscommissie):

Overeenkomstig artikel 35, vierde lid beslissen burgemeester en wethouders slechts op de aanvraag om een voorrangsverklaring nadat de (lokale) toetsingscommissie ter zake een advies heeft uitgebracht. Deze toetsingscommissie wordt conform artikel 1, sub mm ingesteld door burgemeester en wethouders. De uitvoering van artikel 32 en de toepassing van de - conform artikel 32, zesde lid - vastgestelde uitvoeringsregels moeten onafhankelijk worden uitgevoerd. Er mag ook geen twijfel bestaan over de onafhankelijkheid van de toetsingscommissie. Burgemeester en wethouders dienen de nodige aandacht te besteden aan de onafhankelijkheid en samenstelling van de toetsingscommissie. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders in een reglement criteria stellen om deze onafhankelijkheid te waarborgen.

Artikel 3

Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van stadsvernieuwing, herstructurering of wijkverbetering, gebieden aanwijzen met het doel de daarin gelegen woonruimte vrij van bewoning te maken, zodat er sloop en/of verbetering plaats kan vinden. In het belang van de bewoners en uit bestuurlijke zorgvuldigheid kan dan aan deze bewoners een voorrangspositie toegekend worden bij toewijzing van woonruimte: de herstructureringsvoorrang. Ook kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over terugkeer naar de nieuwe dan wel verbeterde woonruimte in het betreffende gebied.

Hoofdstuk 2: verdeling van woonruimte

Artikel 4

In het eerste lid is overeenkomstig de Huisvestingswet 2014 de reikwijdte van hoofdstuk 2 beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens. Bewust is gekozen voor alle woningen, omdat de schaarste dermate omvangrijk is dat kwantitatief alle woningen noodzakelijk zijn. Dit laat onverlet dat er woningen zijn die minder goed verhuren via de algemeen gangbare werkwijze, maar door andere wijze van aanbieden wel verhuurd worden.
In het tweede lid zijn woonruimten opgenomen waarop hoofdstuk 2 van de verordening niet van toepassing is. Dit betreft onzelfstandige woonruimten, standplaatsen of woonwagens en ligplaatsen. Daarnaast geldt dit niet voor woningen die toegelaten instellingen verhuren aan studenten, want:

- De woningmarkt voor studenten is wezenlijk anders dan de reguliere woningmarkt. De woonruimte is tijdelijk, want zodra een huurder niet meer ingeschreven staat aan een onderwijsinstelling, moet hij het huurcontract opzeggen. Dit wordt jaarlijks gecontroleerd.
- Bij studentenhuisvesting is er geen sprake van een regionale markt. Het is meer gekoppeld aan het werkingsgebied van de onderwijsinstelling.
- Het aanwijzen van complexen waar het campuscontract van toepassing is, gebeurt met instemming van de gemeente.

Voor woonruimte die valt onder de Leegstandwet gelden eveneens aparte regels, daarom is ook deze categorie woonruimte opgenomen in het tweede lid van dit artikel.

Artikel 5
Voor het in gebruik nemen van woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens is een huisvestingsvergunning vereist. In principe geldt dit ook voor huur en verhuur van woonruimte die bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.
Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van woonruimte een vergunning verlenen voor het aangaan van een overeenkomst voor tijdelijke verhuur indien onder andere:

a. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de leegstaande woonruimte op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting en
b. aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.

Aangezien burgemeester en wethouders en wethouders door het verlenen van een vergunning voor tijdelijke verhuur op de hoogte zijn van het handelen van de eigenaar, kan de afgifte van een huisvestingsvergunning achterwege blijven.

Artikel 10
In artikel 10, eerste lid, onder a. tot en met d., worden de voorwaarden aangegeven op basis waarvan burgemeester en wethouders de huisvestingsvergunning verlenen. In het zesde lid wordt in afwijking van deze voorwaarden de vergunning verleend als de betreffende woonruimte al 13 weken vruchteloos is aangeboden door de eigenaar. Deze afwijking dient genuanceerd te worden, in die zin dat de voorwaarden onder a. (de aanvrager is 18 jaar of ouder) en onder d. (de leden van het huishouden bezitten de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel) altijd gesteld dienen te worden. Het is beleidsmatig niet wenselijk afwijking hiervan toe te staan.

Artikel 11 en 12
Volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 is het uitgangspunt ‘keuzevrijheid voor de woningzoekende vergroten’ en mag er alleen gestuurd worden via een verordening als er sprake is van schaarste en onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Sturing op woonruimteverdeling blijft noodzakelijk en wenselijk in verband met schaarste in de open woningmarkt in de voormalige regio Haaglanden. Dit wordt ondersteund door de jaarrapportages over woonruimteverdeling.

Verhouding huurprijs-inkomen
In artikel 11 is bepaald dat het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding moet staan tot de huurprijs. Voor de bepaling of het inkomen in redelijke verhouding staat tot de huurprijs, staat de inkomensgrens in het tweede lid van dit artikel. Het inkomen van de huurprijsgrens wordt geïndexeerd overeenkomstig de indexeringsmethode van de doelgroepgrens in de Wet op de huurtoeslag. Voor de woningcorporaties geldt de Europaregel (90% toewijzen aan woningzoekenden met een maximum inkomen van 34.678 euro, normbedrag 2014) en de afwijkende huur-inkomenstabel die zij, na overleg met burgemeester en wethouders, conform artikel 12 mogen opstellen. Voor deze tabel geldt een aantal voorwaarden, zoals beperking afhankelijkheid huurtoeslag, regionaal uniforme aanpak, transparantie en afstemming met de gemeente. De SVH maakt gebruik van deze mogelijkheid en hanteert eigen tabellen die de SVH publiceert uit het oogpunt van transparantie en duidelijkheid.
Overigens gelden algemene criteria niet alleen voor woningcorporaties, maar ook voor particuliere eigenaren van woonruimte. De aanvullende tabellen op grond van artikel 12 gelden wel alleen voor woningcorporaties.

Maximum inkomen

Als gevolg van de nieuwe Huisvestingwet 2014 mag de gemeente alleen nog een maximum grens stellen aan het inkomen waarmee huishoudens in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning. Het huishoudinkomen moet daarbij in redelijke verhouding staan tot de huurprijs van de woonruimte. In artikel 11 wordt deze grens gesteld op 1,5 maal het inkomen dat iemand maximaal mag hebben om recht te hebben op huurtoeslag. In 2014 was deze grens 1,5 x € 29.800 is € 44.700,-. Door deze grens te stellen op € 44.700,- wordt ruimte gegeven aan de lage middeninkomens. Hierdoor kunnen huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.700,- ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Wettelijk mogen woningcorporaties 10% van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2015) verhuren aan huishoudens met een inkomen boven € 34.678. De verordening geeft hier op deze wijze ruimte voor. Zo kunnen huishoudens met een relatief hoger inkomen, maar met bijvoorbeeld twee of meer kinderen, ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze groep is qua budget vooral aangewezen op de sociale huurvoorraad en vindt moeilijk een woning in de vrije sector of op de koopmarkt. De bovengrens voor de lage middeninkomens is in het voorstel voor de NHVO verlaagt van € 50.000 naar eerder genoemde € 44.700,-. Huishoudens in de hogere inkomensgroep kunnen net iets makkelijker een woning vinden op de koopmarkt en door de schaarste in de sociale huurvoorraad is het noodzakelijk de toegang tot die voorraad te beperken tot die inkomensgroepen die het echt nodig hebben.

Verhouding grootte huishouden-grootte woning
Net als ten aanzien van prijsstelling geldt ook dat naar grootte de meest schaarse woningen gestuurd worden. De omvang en samenstelling van het huishouden moet passend zijn bij de grootte van de woonruimte. Om overbewoning (een te groot aantal personen gelet op de gebruiks- dan wel gebruiksoppervlakte van de woning) op het moment van verlenen van de huisvestingsvergunning tegen te gaan is in het Bouwbesluit bepaald dat de gebruiksoppervlakte voor 1 persoon tenminste 12 m^2 moet bedragen. In artikel 8, tweede lid, onder a, ad 5°, van de Woningwet is bepaald dat gemeenteraden in hun Bouwverordening voorschriften kunnen vastleggen omtrent het aantal personen dat in een woning mag wonen om overbevolking van woningen te voorkomen. Lokale omstandigheden kunnen voor een gemeenteraad aanleiding vormen tot het opnemen van een afwijkende normstelling in zijn bouwverordening. Wanneer in strijd met de bouwverordening wordt gehandeld kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden. Dit maakt het ook mogelijk voor verhuurders om met instemming van burgemeester en wethouders in bijzondere situaties af te wijken van de normstelling en afspraken te maken over bijvoorbeeld het (al dan niet tijdelijk) huisvesten van grote gezinnen.

In verband met het oplossen van knelpunten van schaarste blijft het stellen van ruimtelijke passendheidseisen nodig, maar alleen voor de grote woningen vanaf 80 m2. Het is niet wenselijk dat hier 1- of 2-persoons-huishoudens in gaan wonen. Als voorwaarde wordt gesteld dat in deze woningen minimaal 3 personen gaan wonen (artikel 11, lid 3). Hiermee wordt de aandacht voor en slaagkansen van gezinnen groter. Met gebruiksoppervlakte wordt bedoeld: het totaal van de oppervlakten van vertrekken, zoals gedefinieerd in het Woning Waardering Stelsel. Vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer/doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruimte mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes: kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte/schuur, ingebouwde kasten groter dan 2m^2, garage, zolder niet zijnde vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld.
Voor de passendheid naar grootte kan in beginsel geen maximum gesteld worden, tenzij dit zou leiden tot overbewoning op basis van de norm van 12 m^2 per lid van het huishouden, dan wel in situaties waarin een woning weinig kamers heeft.

Verhouding geschiktheid woning en (zorg)indicatie huishouden
Een derde vorm van passendheid (artikel 11, lid 4) is dat de meest toegankelijke woningen met voorrang terecht komen bij mensen met een indicatie voor zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg (Centraal Indicatieorgaan Zorg) of voor specifieke ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning, voor zover de aangepaste woonsituatie een bijdrage levert aan deze ondersteuning. Het sterrensysteem is hierbij aan de ‘woningkant’ de gestelde norm, zie voor toelichting hierop Bijlage II.

Leeftijd was in de oude verordening een belangrijk criterium in relatie tot de toegankelijkheid van een woning. Omdat volgens de nieuwe Huisvestingswet 2014 leeftijd niet meer is toegestaan als criterium moet nu een andere manier gevonden worden om de schaarse toegankelijke woningen toe te kunnen wijzen aan hen die ze het hardst nodig hebben. Er is voor gekozen om de functiebeperking van de kandidaat als uitgangspunt te nemen voor de toewijzing. Deze functiebeperking moet in redelijke verhouding staan tot de toegankelijkheid van de woning. De nadere uitwerking van dit artikel wordt overgelaten aan de woningcorporaties, na overleg met het college.

Artikel 13

Lid 3
Om in aanmerking te komen voor woonruimte van een woningcorporatie moet de belanghebbende 18 jaar of ouder zijn om zich te kunnen laten inschrijven als woningzoekende. Ook minderjarige tienermoe-

ders kunnen zich inschrijven, zodat zij inschrijvingsduur kunnen opbouwen waarmee zij een grotere kans hebben om woonruimte toegewezen te krijgen zodra zij 18 jaar zijn en in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning.

Lid 6
Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend, dat wil zeggen de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het nieuwe woonadres. Bij de jaarlijkse herinschrijving is wijziging van het adres kenbaar. Deze bepaling geldt niet alleen voor verhuizing naar een woning van een sociale verhuurder, maar ook bij verhuizing naar een woning van een particuliere verhuurder.

Op grond van dit lid wordt een inschrijving doorgehaald wanneer een woningzoekende een woning heeft aanvaard. Aangezien inschrijving als woningzoekende slechts aan de orde is bij woonruimte van woningcorporaties zal een inschrijving kunnen worden doorgehaald bij aanvaarding van een door één van de bij de SVH aangesloten woningcorporaties aangeboden woning. Indien ingeschreven woningzoekenden echter een woning in de particuliere sector gaan huren is het mogelijk dat zij hun inschrijving voor een woningcorporatiewoning handhaven en daarmee hun inschrijfduur behouden. Hierdoor komen huurders die een woningcorporatiewoning accepteren in een nadeliger positie te verkeren. Voor het beëindigen van de inschrijving (en het opnieuw opbouwen van inschrijfduur) is de verhuisdatum leidend. De verhuisdatum wordt vastgesteld aan de hand van de inschrijving op het nieuwe woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.

Lid 7
Bepaalde categorieën woningzoekenden kunnen hun inschrijving(sduur) behouden bij het aanvaarden van een aangeboden woning en inschrijving op het nieuwe woonadres in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens.
De mogelijkheid om de inschrijvingsduur te behouden is ook van belang voor bewoners die wegens herstructurering hun woning moeten verlaten. Dit zal in het sociaal plan bij herstructurering geregeld moeten worden.
Woningzoekenden die andere woonruimte accepteren op basis van een tijdelijke huurovereenkomst (categorie onder b) of niet over zelfstandige woonruimte beschikken (categorie onder c), moeten voor het behoud van hun inschrijving zelf het initiatief nemen en daarbij aantonen dat er sprake is van tijdelijke huur of van onzelfstandige woonruimte. Met deze regeling is mogelijk dat personen in echtscheiding hun inschrijvingsduur behouden, wanneer ze tijdelijk bij vrienden/familie opvang vinden.

Artikel 17
Woningcorporaties dienen het vrijkomende aanbod op een voor alle woningzoekenden geschikte wijze te publiceren. Het vrijkomende aanbod kan via diverse interactieve media en de website www.woonnethaaglanden.nl worden gepubliceerd. Van belang is dat de wijze waarop het aanbod wordt gepubliceerd, is afgestemd op de categorieën woningzoekenden waarvoor het aanbod is bedoeld. Niet iedereen beschikt bijvoorbeeld over internet en ouderen kunnen lang niet altijd met interactieve media omgaan of hebben daar hulp bij nodig.

Artikel 19
Het huidige criterium bij toewijzing van woonruimte is inschrijvingsduur. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Voor starters wordt alleen de inschrijvingsduur gehanteerd en voor doorstromers geldt dat de inschrijvingsduur plus het woonduur op moment van inschrijving met max. 5 jaar.

Artikel 20
Het uitgangspunt bij de bestrijding van knelpunten in de woonruimteverdeling blijft: ‘Generiek oplossen waar mogelijk en lokaal oplossen indien noodzakelijk’. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen gemeenten besluiten om in overleg met de woningcorporaties toe te staan dat woningcorporaties gemotiveerd maximaal 25 % gericht lokaal toewijzen.

Bij de onderbouwing geldt dat gemeenten het vooraf aan elkaar melden, en achteraf verantwoorden, zodat de 25% niet wordt overschreden en ook daadwerkelijk sprake is van schaarste en verdringing. Hiervan moet vooraf een realistische inschatting gemaakt moeten worden, op basis van beschikbare regio-rapportages.

Artikel 21
In dit artikel wordt de rangorde bepaald bij toewijzing aangegeven, indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod. De verwijzingen in het artikel en de groepen waarvoor urgentie mogelijk is, zijn aangepast aan de nieuwe Huisvestingswet 2014. De rangorde is als volgt:
a. Statushouders en andere groepen van rijkswege aangemerkt;

b. Sociale / medische urgenten / urgenten met een woonkostentoeslag (financiële urgentie) / mantelzorgurgenten;
c. Herstructureringsurgenten;
d. Lokaal maatwerk als bedoeld in artikel 20;
e. Overige woningzoekenden, waarbij geldt dat de langste inschrijvingsduur (starter) of langste inschrijfduur max 5 jaar woonduur (doorstromer), voorgaat.

Sub b en c
In deze rangorde gaan woningzoekenden met sociaal/medische/mantelzorg voorrangsverklaring voor op alle andere woningzoekenden omdat sprake is van een noodsituatie die binnen drie maanden moet worden opgelost. Herstructureringskandidaten hebben de gelegenheid om binnen twaalf maanden andere woonruimte te zoeken. Bovendien kunnen in een sociaal plan afspraken worden vastgelegd over herhuisvesting van herstructureringskandidaten in het geherstructureerde gebied. Afhankelijk van de gemaakte afspraken in een sociaal plan kan van de volgordecriteria bij toewijzing van woonruimte worden afgeweken. Indien in een herstructureringsgebied nieuwe woningen worden gebouwd waarvoor meerdere herstructureringskandidaten uit eenzelfde aangrenzend actiegebied belangstelling hebben, is een derde criterium nodig om de rangorde te bepalen bij voorrangsverklaringen met een gelijke vervaldatum.

Sub d
Deze bepaling heeft als doel om specifieke maatregelen te regelen onder andere met het oog op:
- Lokale knelpunten in het woonruimteverdelingsysteem op te lossen en
- Meer dynamiek op de woningmarkt tot stand te brengen

Deze bepalingen stimuleren tot investeringen in (ver)nieuwbouw. Gemeenten zien zich voor het dilemma geplaatst dat zij investeringen doen voor de lokale bevolking en de eigen woningzoekenden daar dan ook baat bij moeten hebben.
Met deze wijziging wordt duidelijker dat alleen (lokaal) voorrang wordt verleend indien de achter te laten woning voor verhuur beschikbaar komt. Woningzoekenden die een woning achterlaten omdat ze gaan scheiden, maar waarvan de partner en eventuele kinderen in de achtergelaten woning blijven wonen, krijgen geen voorrang.

Sub e
In het woonruimteverdelingsysteem wordt de inschrijvingsduur (voor starter) en inschrijvingsduur en max 5 jaar woonduur (voor doorstromer) als volgordecriterium gebruikt. Ingeval een woningzoekende gebruik maakt van een voorrangsverklaring om in aanmerking te komen voor een aangeboden woonruimte, dan is de datum waarop de termijn van de voorrangsverklaring eindigt, bepalend voor de volgorde.

Artikel 22
Door een woningcorporatie kan in zwaarwegende gevallen, met hoge urgentie, een voordracht voor verhuur worden gedaan. Mits in goed overleg en uiterst terughoudend toegepast.
Hierbij gaat het ook om vooraf te bepalen categorieën woningzoekenden, waarbij gedacht kan worden aan mensen die vanuit een instelling geplaatst worden in de wijk, huisvesting van ex-gedetineerden etc.
Het doel van de verordening is om de schaarse, vrijkomende voorraad zo transparant mogelijk en op rechtvaardige wijze toe te wijzen aan woningzoekenden. De regels in de verordening zorgen gezamenlijk voor een rechtvaardig toewijzingsmodel en via Woonnet Haaglanden worden deze woningen aangeboden. Dit zorgt voor transparantie. In een aantal situaties is het mogelijk en noodzakelijk om af te kunnen wijken van dit zogenaamde aanbodmodel. Er kan sprake zijn van een zodanige noodsituatie dat woningen direct via een directiebesluit van de woningcorporaties of op aanwijzing van het college van Burgemeester en Wethouders moeten worden toegewezen. Dit wordt geregeld in artikel 22. Daarnaast geeft artikel 22 de woningcorporaties de ruimte om af te wijken, onder voorwaarden, van het in de NHVO vastgelegde aanbodmodel. Dit doen zij wanneer zij op basis van de verhuurresultaten via het vastgelegde model denken betere en rechtvaardige verhuurresultaten te bereiken via een alternatief model. Op die manier wordt geregeld dat woningcorporaties ook woningen kunnen aanbieden in vormen als ‘Direct te huur’ of via loting of woningruil. Dit artikel biedt de ruimte om in beperkte mate andere volgordecriteria (bepalingen) te kiezen. Dat kan nodig zijn in situaties waar de reguliere verhuurmethoden (aanbodmodel) niet tot een voldoende aantal potentiële kandidaten leidt. Hierbij kunnen we ook denken aan 1-kamerwoningen en inzet daarvan voor specifieke noodsituaties, bijvoorbeeld bij echtscheidingen.
Ook specifieke zorgwoningen worden via artikel 22 toegewezen. Het gaat dan onder andere over toewijzingen aan stichtingen en zorg- en welzijnsinstellingen, toewijzingen op basis van convenanten tussen woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen en mindervalide-woningen.
Ook inzet van toewijzingsmethoden om zeer schaarse woningen vrij te krijgen voor meer passende huishoudens kan eveneens via artikel 22. Met name met deze ‘voorstroom’maatregelen kunnen lokale

woningzoekenden een extra steuntje in de rug krijgen. Daarmee kunnen toewijzingen conform dit artikel toegerekend worden aan Lokaal Maatwerk. Die situaties zullen handmatig bijgehouden moeten worden, zodat zicht blijft bestaan op de maximum 25% lokaal maatwerk.
Deze methoden voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. De bepalingen ontnemen woningzoekenden niet de mogelijkheid om op te huur aangeboden woonruimte te reageren;
b. De bepalingen dienen uitsluitend aan de hand van objectieve en rechtmatige criteria de volgorde te bepalen;
c. De bepalingen zijn transparant;
d. De bepalingen worden vooraf afgestemd met de gemeente en worden terughoudend geerd.hant

Artikel 23
Alle toegewezen woningen worden verantwoord, ook woningen die niet gepubliceerd zijn.

Artikel 24
Tegen beschikkingen als (weigering van) inschrijving, (weigering van) toewijzing of (weigering van) voorrangsverklaring staat bezwaar open conform de Algemene Wet Bestuursrecht.
Voor klachten samenhangend met de woonruimteverdeling moet het mogelijk zijn die in te dienen bij een onafhankelijke klachtencommissie.
Burgemeester en wethouders kunnen een klachtencommissie instellen en dit eventueel mandateren naar de woningcorporaties. De commissie staat open voor klachten over toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling en de diverse protocollen. Woningcorporaties rapporteren jaarlijks over ingediende klachten.

Voorbeelden van bezwaar (beschikkingen)

- Weigering inschrijving
- Weigering huisvestingsvergunning
- Geen voorrangsverklaring

Voorbeelden van klachten:

- Verkeerd toepassen volgordecriteria
- Onterechte toepassing bemiddeling / hardheidsclausule
- Foutieve inschrijving
- Etc.

Hoofdstuk 3: inschrijving standplaatszoekenden

Artikel 25 tot en met 31
Tot de start van deze verordening hanteerden de gemeenten een regionaal register van belangstellenden voor standplaatsen. Nu er vanwege de opheffing van Haaglanden geen regionaal werkende verordening meer is, is het niet meer mogelijk om het Regionale register voor standplaatszoekenden te handhaven. Een aantal gemeenten heeft aangegeven het Regionale register te willen opheffen. Om een overgangsregeling te treffen voor degenen die in het register staan ingeschreven wordt het Regionale register tot 1 juli 2015 gehandhaafd. Daarna wordt de regionale wachtlijst overgenomen in een lokaal register. Per 1 juli ontstaan dan lokale registers, met in eerste instantie in alle deelnemende gemeenten dezelfde ingeschrevenen. Per 1 juli 2015 is het niet meer mogelijk om je op de regionale lijst in te schrijven, maar alleen nog op een lokale lijst. Wil je ingeschreven staan in meerdere gemeenten, dan zal je je vanaf dat moment bij meerdere gemeenten moeten inschrijven. De inschrijving is vanaf dat moment alleen nog lokaal. Voor diegenen die al op de regionale wachtlijst stonden verandert er in eerste instantie niets. Er komt een overgangstermijn van 1,5 jaar. Ruim voor deze verloopt, per 1 januari 2017, worden ingeschrevenen van de oude, regionale, lijst, aangeschreven of zij per 1 januari 2017 hun inschrijving willen verlengen. Daarbij zal worden aangegeven dat deze verlenging alleen geldt voor de gemeente waar de aanvraag wordt gedaan. Vanaf dat moment zijn dus ook de inschrijvingen voor de oude standplaatszoekenden alleen nog lokaal geldig. Willen zij zich op meerdere plaatsen inschrijven, dan zullen zij dit vanaf dat moment apart moeten regelen. Hiermee worden de rechten en rangorde van de huidige standplaatszoekenden voldoende gegarandeerd en wordt de regionale lijst gefaseerd omgezet naar een lokale lijst. De rangvolgorde van degenen die al ingeschreven stonden op de bestaande regionale lijst blijft daarbij gehandhaafd. Degenen die zijn uitgeschreven verdwijnen uit de rangvolgorde.

Hoofdstuk 4: Voorrangsverklaring

Artikel 32

Binnen het woonruimteverdelingsysteem wordt gestreefd naar een beperking van voorrangsposities tot woningzoekenden die in een dusdanige situatie verkeren dat zij op korte termijn (3 maanden) andere passende woonruimte behoeven en die niet tijdig op eigen kracht kunnen krijgen of op andere wijze hun noodsituatie kunnen oplossen. Een voorrangspositie dient in principe alleen gericht te zijn op de oplossing van de noodsituatie en niet op het anderszins maken van een stap in de wooncarrière. Artikel 32 bevat derhalve de mogelijkheden om:

- op grond van een individuele beoordeling de noodzaak van een voorrangspositie te bepalen,
- de voorrangspositie te beperken tot categorieën woonruimte waarmee enkel de noodsituatie kan worden opgelost, en
- een strikte beperking van verlengingsmogelijkheden tot die situaties waarin de woningzoekende gezien het woningaanbod zijn voorrangspositie niet heeft kunnen bten.nut

De op grond van artikel 32 verleende voorrangsposities zijn geldig in de gehele regio Haaglanden.
Lid 1
De mogelijkheid van het aanvragen van een voorrangsverklaring en de leeftijd waarop een huisvestingsvergunning kan worden verleend.
De mogelijkheid om zich als woningzoekende in te schrijven als de aanvrager nog geen 18 jaar is, is uitsluitend bedoeld om deze categorieën personen enigszins een voorsprong te geven bij het reguliere zoekgedrag, zodra zij 18 jaar zijn. Zie ook de toelichting bij artikel 13, derde lid.
Voor het aanvragen van een voorrangsverklaring moet sprake zijn van een noodsituatie en de woningzoekende moet binnen het reguliere systeem geen mogelijkheid hebben om deze situatie binnen drie maanden zelf op te lossen.

Lid 2
Sociale en/of medische omstandigheden kunnen aanleiding zijn om voor een voorrangspositie in aanmerking te komen. Het gaat daarbij om de situatie die op het moment van de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangspositie actueel is. Van anticipatie op een toekomstige situatie kan alleen sprake zijn indien vaststaat dat medische omstandigheid van de aanvrager zich dusdanig zal ontwikkelen dat deze op korte termijn zeker zal leiden tot een voorrangspositie. Het advies van de met de medische indicering belaste instantie dient daarover helderheid te verstrekken. Bij de anticipatie op een situatie die op korte termijn gaat ontstaan gaat het er om dat wordt voorkomen dat op korte termijn een nieuwe medische keuring zal moeten plaats vinden.
Er is geen aparte categorie “woningzoekenden die met (een) minderjarig(e) kind (eren), die buiten eigen schuld of toedoen tenminste 3 maanden verblijven in een van gemeentewege erkend (te)huis voor noodopvang” opgenomen.
Het apart opnemen van deze categorie zou betekenen dat een andere adviesinstantie dan de toetsingscommissie bepalend is voor een voorrangspositie bij de toewijzing van woonruimte. In de verordening is in artikel 35, vierde lid, bepaald dat de toetsingscommissie adviseert ter zake van het verlenen van voorrangspositie. In artikel 35, vijfde lid, is vastgelegd dat het advies van de instantie die indiceert voor de noodopvang zal worden betrokken bij het advies van de toetsingscommissie. In het advies van die instantie moet dan wel worden aangeven of de noodopvang moet leiden tot andere woonruimte of tot andere oplossingen. Overigens zullen de instanties die adviseren over de noodopvang worden betrokken bij het afstemmingsoverleg met de lokale toetsingscommissies. Ook ten aanzien van een huishouden met kinderen beneden de leeftijd 18 jaar, waarvan een of meer gezinsleden in het buitenland moet(en) verblijven omdat de huidige woning te klein is om deze te laten overkomen geldt dat er alleen sprake kan zijn van een voorrangspositie indien de sociale en/of medische omstandigheden daartoe aanleiding geven. Er is dus geen sprake van het automatisch verlenen van voorrang.

Een woonkostentoeslag wordt verstrekt voor drie maanden. Voor zover het vervallen van een woonkostentoeslag niet wordt gecompenseerd door een (hogere) huurtoeslag dienen gemeenten betrokkenen in staat te stellen te verhuizen naar woonruimte die qua woonlasten beter past bij het inkomen. In verband daarmee worden woningzoekenden met een woonkostentoeslag die qua bedrag hoger is dan het maximaal toegestane bedrag van de huurtoeslag in aanmerking gebracht voor een voorrangspositie. Indien van de voorrangspositie geen gebruik wordt gemaakt kan de woonkostentoeslag wel worden ingetrokken.

Een derde categorie voorrangskandidaten betreft mensen die structureel mantelzorg ontvangen of verlenen. Hun onderlinge afhankelijkheid noodzaakt tot het nabij elkaar wonen. Indien een van beide, of ontvanger of verlener, een woning nabij de ander kan krijgen, verdient hij voorrang. Hiermee wordt namelijk de last van de mantelzorgverlener verlicht, en kan de gemeente een economisch voordeliger oplossing vinden voor de zorgvraag. Nabijheid is een rekkelijk begrip dat wordt beoordeeld door de urgentiecommissie, op basis van een advies van het WMO-loket. Als richting voor nabijheid kunnen we denken aan een afstand van 10 minuten lopen of fietsen.

Lid 4

Aan stadsvernieuwingskandidaten, dat wil zeggen woningzoekenden die met toestemming van de eigenaar woonachtig zijn in woonruimte die gelegen is in een actiegebied en die binnen een termijn van 24 maanden moeten worden ontruimd vanwege de voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering, wordt een voorrangspositie verleend, althans voor zover zij niet anderszins tijdig andere woonruimte kunnen verkrijgen. Ten aanzien van de herstructureringskandidaten is er sprake van een bijzondere verantwoordelijkheid van de betreffende gemeenten en verhuurder(s). Het belang van hen bij een goede voortgang van het proces is dusdanig, dat verwacht mag worden zij zich in zullen spannen om de herhuisvesting tijdig te laten plaats vinden, zowel voor wat betreft de in hun eigen gemeente te herhuisvesten kandidaten als de in andere gemeenten te herhuisvesten kandidaten. Veel te herhuisvesten woningzoekenden zullen echter in de eigen buurt, wijk of stad gehuisvest willen worden.
Over het aantal in enig jaar aan herstructureringskandidaten te verstrekken voorrangsposities moet overleg tussen de gemeenten plaatsvinden. Ten behoeve daarvan dienen gemeenten een overzicht te verstrekken van hun stadsvernieuwingsactiviteiten en het aantal daarbij betrokken herstructureringskandidaten. Indien uit de prognose blijkt het aantal herstructureringskandidaten waarvoor een beroep zal worden gedaan op de diverse gemeenten te groot is of in geval uit rapportages blijkt dat er sprake is van een overstijging van de prognose van de elders te huisvesten herstructureringskandidaten of van een onevenwichtig aandeel daarin van individuele gemeenten, zullen gemeenten onderling afspraken moeten maken inzake het maximale aantal per gemeente te huisvesten stadsvernieuwingskandidaten met voorrangspositie. Hiervoor kan artikel 32, zesde lid, worden gebruikt.

De combinatie van de begripsbepalingen ‘inwoning’ en ‘herstructureringskandidaat’ maakt dat onder inwonenden alleen inwonenden vallen die als zodanig een zelfstandig huishouden voeren. Inwonende kinderen die geen zelfstandig huishouden voeren, komen derhalve niet in aanmerking voor een afzonderlijke voorrangspositie.
Alleen in uitzonderlijke situaties kan gebruik worden gemaakt van de hardheidsclausule.

Lid 5
Een voorrangspositie is niet bedoeld voor het maken van een stap in de wooncarrière. In de voorrangsverklaring wordt derhalve een zoekprofiel opgenomen waaruit blijkt voor welke woningcategorieën de voorrangsverklaring wel of niet kan worden benut. Het soort en het aantal aangewezen of uitgezonderde categorieën moet dusdanig zijn dat er, in samenhang met de specifieke eisen, een gerede kans is dat de woningzoekende zijn voorrangspositie ook daadwerkelijk binnen 3 maanden kan benutten. In hoeverre daarmee de regionale of de (sub)lokale markt als maatstaf wordt gehanteerd hangt af van de eventuele sociale noodzaak dat de betreffende woningzoekende in een bepaald territoir zou moeten wonen.

Artikel 33
De voorrangspositie geldt in principe voor een termijn van drie maanden. Alleen voor stadsvernieuwingskandidaten geldt een termijn van twaalf maanden. Deze langere termijn voor stadsvernieuwingskandidaten zou er toe kunnen leiden dat andere woningzoekenden met een voorrangspositie in een zeer nadelige positie worden gebracht, terwijl zij juist in een voorrangspositie zijn gebracht in verband met een noodsituatie. In verband daarmee is in artikel 21, tweede lid, ten aanzien van onderlinge volgorde van woningzoekenden onder c bepaald dat degene wiens voorrangspositie het eerste eindigt de meeste voorrang heeft.
De woningzoekende die een voorrangspositie heeft kan binnen de voorrangsmaanden een woningaanbieding weigeren. Vervalt de voorrangsverklaring van rechtswege dan zijn daarmee de kansen van de woningzoekende om met voorrang geholpen te worden verkeken. Indien daarna verlenging van de voorrangsverklaring wordt gevraagd, dan zullen eerdere weigeringen bij de beoordeling worden betrokken. Wanneer woningen geweigerd zijn die passend zijn conform de passendheidscriteria van de verordening en voldoen aan het eventuele advies van de toetsingscommissie als bedoeld in artikel 35, vierde lid, omtrent de (medisch noodzakelijke fysieke) bereikbaarheid van de woningen, dan zal de voorrangsverklaring *niet* worden verlengd.
De verlenging van de voorrangsverklaring dient aangevraagd te worden binnen twee weken nadat deze is verlopen. Een daarna aangevraagde verlenging wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.
Uitgangspunt bij het toekennen van de voorrangsverklaring is dat er sprake is van een zodanig ernstige woonsituatie dat binnen drie maanden andere passende woonruimte beschikbaar dient te komen. Om die reden zal degene met een verlengde voorrangspositie voor moeten gaan op degene die een eerste voorrangspositie heeft. Dit betekent dat er een koppeling wordt gemaakt tussen een eerste en een verlengde voorrangstermijn.

Een advies van de lokale toetsingscommissie is niet alleen nodig bij de verlening van een voorrangsverklaring, maar is ook wenselijk bij de verlenging van de voorrangsverklaring.

Om aanvragen van een voorrangsverklaring op uniforme wijze te beoordelen en onrechtmatigheden als gevolg van verschillen van interpretatie van de huisvestingsverordening te voorkomen kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen.

Artikel 34
De voorrangspositie dient in principe te worden aangevraagd bij burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de aanvrager woont. Weliswaar wordt op grond van artikel 32, eerste lid, alleen aan ingezetenen een voorrangspositie verstrekt, maar woningzoekenden van elders moeten wel de mogelijkheid hebben om een voorrangspositie aan te vragen, met name ook omdat hun noodsituatie alleen binnen één of meer gemeenten van het voormalige stadsgewest kan worden opgelost. In het tweede lid is bepaald dat woningzoekenden van elders een voorrangsverklaring dienen aan te vragen bij burgemeester en wethouders van één van de gemeenten.

Artikel 35
In het vierde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders slechts kunnen beslissen op een aanvraag voor een voorrangspositie nadat de toetsingscommissie een advies heeft uitgebracht. Er zal in de gemeente een toetsingscommissie moeten worden ingesteld.

Lid 3
Burgemeester en wethouders kunnen hun bevoegdheid als bedoeld in het eerste en tweede lid mandateren aan een toetsingscommissie. In dat geval blijft het vierde lid buiten toepassing.

Lid 6
Dat de verleende voorrangsverklaring ook geldig is in de andere bij naam genoemde gemeenten van het voormalige Stadsgewest Haaglanden, wordt vermeld in de voorrangsverklaring.

Artikel 36
Artikel 6:16 van de Algemene wet bestuursrecht stelt dat het indienen van een bezwaar of beroep de werking van het besluit waartegen het is gericht niet schorst tenzij bij of krachtens wettelijk voorschrift anders is bepaald. In artikel 36 is bepaald dat het indienen van een bezwaar het besluit waartegen het is gericht wel schorst. Indien een woningzoekende bezwaar maakt tegen het zoekprofiel bij de afgegeven voorrangsverklaring op sociale en/of medische gronden, zal het bezwaarschrift in het algemeen niet behandeld zijn vóórdat de voorrangstermijn van 3 maanden is verstreken. Door te bepalen dat het indienen van een bezwaar tegen besluiten over aanvragen voor een voorrangsverklaring op medische en/of sociale gronden wordt de uitvoering van een besluit, i.c. het toekennen van een voorrangsverklaring die drie maanden geldig is, geschorst tot de beslissing over het primaire besluit. De schorsende werking geldt nadrukkelijk niet bij bezwaar tegen toegekende voorrangsverklaringen op grond van herstructurering waarbij een voorrangsverklaring wordt verkregen die 12 maanden geldig is.

Artikel 37
Lid 1
Bij gewijzigde omstandigheden kunnen burgemeester en wethouders de voorrangsverklaring wijzigen. De gewijzigde omstandigheden kunnen zowel de situatie van de woningzoekende als de woningmarktsituatie betreffen. Dit laatste is met name van belang indien het in de verklaring opgenomen zoekprofiel het niet mogelijk maakt om binnen drie maanden andere passende woonruimte te verkrijgen. In artikel 35 is reeds bepaald dat ook bij verlenging van een voorrangspositie de aangegeven woonruimte kan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 5: wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad

Bij wijziging in samenstelling van de voorraad is het belangrijk onderscheid te maken tussen splitsingsvergunningen en splitsingsakte. Bij splitsingsvergunning (rechtspersonenrecht) gaat het om de toestemming die nodig is om een woning te kunnen opdelen.
Bij de splitsingsakte (vastgoedrecht) is sprake van een "notariële akte met een nauwkeurige omschrijving van te splitsen erfpacht of appartementsrecht, zoals het appartementsgebouw, de omschrijving van de afzonderlijke appartementen en de onderdelen van het Modelreglement waarvan wordt afgeweken. Bij de Splitsingsakte hoort de splitsingstekening, met daarop exact de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten." Voor splitsing van enkel een appartementsrecht is derhalve geen splitsingsvergunning nodig. Indien dit vergezeld gaat van splitsing van een woning, is dit wel noodzakelijk.

Artikel 41
Dit artikel bevat bepalingen die betrekking hebben op de verschillende afwijzingsgronden, genoemd in het Huisvestingsbesluit, namelijk de samenstelling van de woonruimtevoorraad, belemmering van de stadsvernieuwing en bepalingen uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud.
De toepassing van het eerste tot en met het vierde lid vergt een zorgvuldige afweging van belangen. Teneinde deze afweging te kunnen maken dient de aanvrager voldoende informatie te verstrekken bij het indienen van de aanvraag.

Artikel 42
Dit artikel bevat de mogelijkheid om, op grond van dreigende belemmering van de stadsvernieuwing, een aanvraag om splitsingsvergunning aan te houden indien voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag om splitsingsvergunning betrekking heeft, is gelegen, reeds een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21, van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is.

Artikel 45
De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor alle woningen bij onttrekking, samenvoeging en/of omzetting een vergunningplicht in te stellen. Onder het verbod om woonruimte 'aan de bestemming te onttrekken' (zie artikel 21 van de Huisvestingswet 2014) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan (zelfstandige) bewoning. Omdat de vergunningplicht alleen geldt indien de onttrekking tot gevolg heeft dat die woonruimte niet langer geschikt is voor de bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is, kan niet elke geringe onttrekking van een gedeelte van een woonruimte gebonden worden aan een vergunning.
In de praktijk zal per geval moeten worden vastgesteld of al dan niet sprake is van onttrekken in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat geen vergunning nodig zal zijn voor zover de te onttrekken woonruimte minder dan 20% bedraagt van de gebruiksoppervlakte van de oorspronkelijk gebouwde woonruimte. Dit percentage kan uiteraard nog iets hoger liggen als het een zeer groot pand betreft. Voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie niet wordt aangetast, d.w.z. dat de eigen opgang en wezenlijke voorzieningen van de woning gehandhaafd moeten worden.
Door te spreken over permanente bewoning is, ingeval van het niet houden van het hoofdverblijf in de onderhavige woonruimte, een onttrekkingsvergunning vereist. Hiermee is het mogelijk om het gebruik van woonruimte als tweede woning te reguleren.
Eveneens is een vergunning verplicht indien de woonruimte feitelijk anders gebruikt wordt dan voor zelfstandige bewoning (bijvoorbeeld onzelfstandige bewoning), ook al is de woning bouwkundig nog geschikt voor zelfstandige bewoning. Op die manier kan onder andere ook kamer- of beddenverhuur in woningen die in beginsel geschikt zijn voor zelfstandige bewoning worden gereguleerd.

Artikel 46, lid 2
Indien de woning langer dan 1 jaar in het bezit is van de huidige eigenaar dan moet voor het bepalen van de onder sub c. bedoelde koopprijs een taxatie worden overgelegd van een beëdigd taxateur. Is de huidige eigenaar korter dan een jaar eigenaar, dan kan volstaan worden met het overleggen van een kopie van de koopakte.

Artikel 47
In het derde en vierde lid wordt de mogelijkheid geboden om aanvullende informatie in te winnen, waarmee de belangenafweging beter kan plaatsvinden.

Artikel 48, lid 4
Bij de hier genoemde voorwaarden en voorschriften kan gedacht worden aan de voorwaarde van tijdelijkheid bij omzetting in onzelfstandige woonruimte of onttrekking voor een tijdelijke praktijkruimte van een huisarts.

Weigeren mag alleen indien het belang van de gemeente groter is dan het belang van de eigenaar van woonruimte (en dus niet even groot) én door de eigenaar van woonruimte niet kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden en voorschriften. De gemeenteraad stelt in de Huisvestingsverordening de voorwaarden die burgemeester en wethouders aan een vergunning mogen verbinden.

Artikel 50, lid 1
Bij toekenning van een tijdelijke onttrekking (maximale periode van 5 jaar) moeten de noodzaak en de tijdelijkheid door de aanvrager concreet worden aangetoond.

Artikel 51
Permanente bewoning van daartoe aangewezen woonruimte houdt in dat de huurder of eigenaar er permanent hoofdverblijf houdt, hetgeen blijkt uit een inschrijving in het bevolkingsregister. Indien niet aan dit vereiste wordt voldaan, is een onttrekkingsvergunning noodzakelijk.
Wanneer blijkt dat de huurder of eigenaar de woonruimte niet permanent of bijvoorbeeld minder dan 180 dagen in een aaneengesloten periode van 360 dagen bewoont, vervalt het recht op inschrijving in het bevolkingsregister. In deze situatie is een onttrekkingsvergunning vereist, tenzij kan worden aangetoond dat er wel sprake is van permanente bewoning. Wanneer die niet afdoende kan worden aangetoond, kunnen burgemeester en wethouders, behalve het opleggen van een boete, de woonruimte doen verzegelen. Deze verzegeling wordt opgeheven als de woonruimte wordt verkocht of verhuurd aan iemand die de woonruimte wel als permanent hoofdverblijf gaat gebruiken, de eigenaar/gebruiker er alsnog permanent gaat wonen, of indien er alsnog een vergunning wordt verleend.

Hoofdstuk 6: overige bepalingen

Artikel 53
Verslaglegging is voorzien voor 1 april van elk jaar. Daarmee loopt de verslaglegging vooruit op het bod dat woningcorporaties op basis van de Herzieningswet jaarlijks voor 1 juli doen. Door 1 april als datum te kiezen, krijgen gemeenten de gelegenheid om tijdig te anticiperen op het bod en te kunnen bepalen wat in redelijkheid de bijdrage van woningcorporaties moet zijn.

Artikel 55
derde lid: Recidive
De bestuurlijke boete is hoger indien binnen vijf jaar opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan. Na een eerste overtreding wordt de overtreder immers geacht te weten dat overtreding van het bepaalde artikel beboet kan worden.
Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit, maar wel indien hetzelfde feit zich tweemaal voordoet. Wanneer is sprake van "opnieuw dezelfde overtreding"?

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van een beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit als "opnieuw dezelfde overtreding".
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is sprake van "opnieuw dezelfde overtreding". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.
3. Van "opnieuw dezelfde overtreding" is sprake indien het een overtreding betreft van hetzelfde artikel.

Termijn van vijf jaar: De bestuurlijke boete kan niet worden losgezien van het bestuurlijke traject dat naast de boete zelf gevoerd wordt. Voor lichtere overtredingen gelden lange begunstigingstermijnen om de overtredingen te beëindigen. Wanneer er bezwaar- en beroepsprocedures worden gevoerd dan wordt de begunstigingstermijn opgeschort tot zes weken na beslissing op bezwaar/ beroep. Een termijn van vijf jaar voorkomt dat procedures volgen, enkel en alleen om de beëindiging van de overtreding zolang mogelijk op te schorten, lonend wordt. Een boete kan immers niet twee keer voor hetzelfde feit worden opgelegd. De overtreding moet beëindigd zijn geweest om een hogere boete op te kunnen leggen.
De termijn van vijf jaar sluit aan bij de verjaringstermijn voor het opleggen van een bestuurlijke boete en de bewaartermijn van (justitiële) gegevens over overtredingen.

vierde lid
Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

vijfde lid
Ingevolge artikel 5:46, tweede lid, van de Awb moet de hoogte van de bestuurlijke boete worden afgestemd op de mate van verwijtbaarheid, de ernst van de gedraging en de persoonlijke omstandigheden van de betrokkene.

De maximaal op te leggen boete is vastgelegd in artikel 35 van de Huisvestingswet 2014. Differentiatie in de hoogte van de bestuurlijke boete is ter wille van de overzichtelijkheid in een tabel aangegeven, die als Bijlage VI is opgenomen. Bij wijziging van de bedragen in artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 kan deze tabel overeenkomstig worden aangepast door de gemeente.

De gemeenteraad is bevoegd de hoogte van de boetes vast te stellen binnen de door de Huisvestingswet 2014 aangegeven maximale bedragen.

Artikel 59
Mandatering is mogelijk van bevoegdheden aan de verhuurders, dan gaat het om verlenen en intrekken van huisvestingsvergunning. Daarnaast biedt dit artikel de mogelijkheid om diverse taken aan de woningcorporatie te delegeren, met name ten aanzien van de uitvoering van de verordening.

Artikel 63
De inwerkingtredingsdatum van deze verordening is 1 juli 2015.